

PODNIKANIE

PRÍLOHA HN
hnporadna.sk

PROBLÉMY
S MAJETKOM

Čo robiť, ak sa niekto „usadil“ na vašej pôde | Hľadanie neznámeho vlastníka pozemku | Zápis do katastra, vydržanie pozemkov, ich úpravy a vyvlastnenie



**Zákon má
obmedziť
podvody**

Tvrdí advokátka Lucia Regecová v rozhovore pre Hospodárske noviny

STRANA | 16

20 rád, ako neprísť o svoj pozemok

Vlani sa zmenili zákony o pôde, od budúceho roka má platiť nová legislatíva o katastri. Ľudí však stále trápia „bežné“ problémy. Chcú vedieť, ako získajú pôdu, ktorú užíva cudzia osoba, alebo ak ju spravuje štát, lebo nie sú známi vlastníci. V poradni vám povieme, ako sa dajú riešiť konkrétne problémy.



Kataster a vyhľadávanie v ňom

Nový
vyhľadávač
údajov
z katastra

1

Vyhľadávač
v mapových
podkladoch

2

Zápis
majetku
do katastra

3

Viani v septembri sa začal testovať úplne nový portál cica.vugk.sk s vyhľadávačou aplikáciou CICA, ktorý je dnes už v rutínnej prevádzke. Vďaka nemu má verejnosť k dispozícii okrem doteraz známeho katasterportal.sk aj oveľa modernejší webový vyhľadávač. Aké sú základné odlišnosti medzi týmito dvoma portálmi?

Webová aplikácia CICA má za cieľ rýchlo, jednoducho a intuitívne vyhľadať a zobraziť výpis z listu vlastníctva. Ovládanie v nej je možné aj výlučne s využitím počítačovej myši. Oproti katasterportálu je prehľadnejšia a hlavne je orientovaná na „bežného“ občana. Nemá ambíciu poskytovať prehľadávanie cez celé Slovensko ani služby a analýzy pre veľkých odberateľov údajov. Prostredníctvom webovej aplikácie CICA možno vyhľadávať údaje aj na mobilnom telefóne kdekoľvek, kde je k dispozícii signál. Je veľmi vhodná napríklad na rýchlu kontrolu toho, či sa pri konkrétnej nehnuteľnosti neobjaví plomba, ktorá by tam nemala byť. Mohlo by to signalizovať okrem iného aj pokus o podvodný prevod.

V novom vyhľadávači na portáli cica.vugk.sk sa pripravuje rozšírenie funkčnosti o mapovú časť. Kedy môže verejnosť rátať so spustením takejto možnosti, aby informácia z katastra bola úplná?

Mapová časť portálu CICA bude podobnou jednoduchou formou naplňať cieľ vyhľadania a zobrazenia výpisu z listu vlastníctva konkrétnej parcely, vybratej v mapovej časti. Mapová časť bude obsahovať iba parcely katastrálnej mapy a mapy určeného operátu. Jej spustenie pre verejnosť predpokladá Úrad geodézie, kartografie a katastra, ktorý nový vyhľadávač CICA pripravil a prevádzkuje, v letných mesiacoch. Všetky webové aplikácie sa snažíme koncipovať tak, aby boli vyhotovené na mieru koncovému používateľovi. „Mapka“ je zatiaľ v testovacej prevádzke. Prostredie geografického informačného systému má iné možnosti globálneho vyhľadávania a nadstavbového zobrazovania údajov katastra spolu s údajmi, ktoré sú predmetom GIS-u, topografickej mapy, uličnej siete či ortofotomapy. Prostredníctvom portálu „Mapka“ bude možné poskytovať údaje formou nevizuálnej služby (SOAP).

Ako sa správne zapíše nehnuteľnosť do katastra a ktoré prílohy treba dať k návrhu na vklad?

Konanie sa začína podaním návrhu na vklad. Ak je všetko v poriadku, kataster vystaví pre nového majiteľa list vlastníctva. Do katastra sa vpíše právo k nehnuteľnosti, napríklad vlastnícke alebo záložné.

Prílohy, ktoré sa prikladajú k návrhu na vklad do katastra: zmluva, na základe ktorej má byť právo k nehnuteľnosti zapísané, vyhotoví sa toľkokrát, koľko je účastníkov konania; geometrický plán, ak nehnuteľnosť nie je v katastrálnej mape, v prípade bytov aj vyhlásenie správcu; verejná listina potvrdzujúca právo k nehnuteľnosti, ak nie je priamo vpísané na liste vlastníctva; identifikácia parciel, ak vlastnícke právo nie je vpísané na liste vlastníctva; ak je účastník zastupovaný splnomocnencom, dohodu o splnomocnení; potvrdenie o zmene priezviska v prípade rozvodu alebo vydaja. Nezapomnite, že potrebné je aj e-kolok (66 eur, v prípade zrýchleného vkladu +200 eur), pričom zrýchlený vklad je do 15 dní.

Problémy so zápisom

4

Kúpený pozemok je uvedený v pozemkovej knihe, ale bez vkladu do katastra. Kataster ho však nechce zapísať. Ako sa dá dať do poriadku a dostať ho na list vlastníctva??

Odpoveď sa zdá jednoduchá, no nie je. Požiadajte katastrálny odbor o identifikáciu pozemkov a následne podajte návrh na vklad. Tu však môže nastať problém. Ak vám z katastra odpovedia, že pozemok nemôžu zapísať, môže byť problém. V takom prípade priložené doklady asi nespĺňajú podmienky na vykonanie záznamu do katastra. Dôležitá vec, ktorú si treba objasniť, je, ako je to s pozemkom a so zmluvou. Možno máte doma listiny, ktoré boli vyhotovené v minulosti a nespĺňajú podmienky na zápis do katastra. Lebo vtedy existovala evidencia nehnuteľností a dnes je namiesto nej kataster nehnuteľností. To môže byť problém, keďže v minulosti sa nie vždy odovzdávali súradnice lomových bodov pozemkov. To znamená, že kataster má asi k dispozícii len obrázky tohto pozemku, ale nie jeho súradnice. Preto treba spracovať geometrický plán, aby mal pozemok súradnice určené. Bez nich sa nedá do katastra nehnuteľností zapísať.

Poplatky na katastri

5

Od budúceho roka sa má zmeniť zákon o katastri. Zmenia sa aj poplatky? Budú vyššie??

Za elektronické podania na zápis do katastra sa naďalej bude platiť polovica. Poplatok za výpis z listu vlastníctva sa nemení, ostáva osem eur. Niektoré poplatky sa zvyšujú minimálne. Napríklad návrh na začatie konania na 70 eur z pôvodných 66. Zavedené budú aj nové poplatky, napríklad za výpis z listu vlastníctva s chronológiou zmien zaplatia ľudia 25 eur, za výpis zo zoznamu parciel v rámci jedného katastrálneho územia za každých, aj začatých päť parciel 10 eur. Výpis zo súboru popisných informácií v rámci jedného katastrálneho územia bude stáť tri eurá a návrh na prešetrenie údajov v rámci jedného katastrálneho územia 50 eur.

Oznamovanie predaja pôdy

6

Kto môže kupovať poľnohospodársku pôdu a aké povinnosti má predávajúci a kupujúci?

Pôdu môžu nadobúdať osoby, ktoré majú poľnohospodársku výrobu. Najmenej však tri roky a v obci, v ktorej sa pozemok nachádza, alebo v susednej. Nadobúdateľ musí tiež mať, ak je fyzická osoba, na území Slovenska právoplatný pobyt minimálne desať rokov.

Právnická osoba tiež musí byť registrovaná na našom území, a to minimálne desať rokov. Predávajúci je povinný najmenej na 15 dní zverejniť ponuku na prevod vlastníctva v registri zverejňovania ponúk na webe rezortu pôdohospodárstva. Zároveň ponuku musí zverejniť na úradnej tabuli v obci. Prednostné právo na nákup parcely má poľnohospodár, ktorý podniká v rámci obce, v druhom kroku v susednej obci, v treťom v rámci Slovenska a v štvrtom kroku sa táto pôda stáva voľným artiklom a môže ju kupovať ktokoľvek. Zákon sa na všetky poľnohospodárske pozemky nevzťahuje. Sú z neho vyňaté záhrady, poľnohospodárske pozemky v zastavanom území obce a do 2 000 štvorcových metrov aj mimo nej.

Vydržanie a vyvlastnenie

Overovanie pri predaji pôdy

7

Predávame päť hektárov pozemkov v jednom katastri. Aké doklady si máme overiť a doložiť? Čo má obsahovať žiadosť na overenie podmienok na predaj pozemku?

1. Podmienky overuje okresný úrad – odbor pozemkový a lesný, ktorý má vo svojom obvode daný pozemok.
 2. Žiadosť o overenie podmienok musí podať na okresný úrad kupec pôdy pred uzavretím zmluvy.
- Žiadosť musí obsahovať: a) identifikačné údaje: meno, priezvisko a adresu trvalého pobytu, ak ide o fyzickú osobu; názov, sídlo a identifikačné číslo organizácie, ak ide o právnickú osobu, alebo meno, priezvisko, miesto podnikania a identifikačné číslo organizácie; b) prílohy: číslo ponuky z registra; potvrdenie obce, v ktorej sa agropodnikanie vykonáva, alebo potvrdenie zamestnávateľa danej osoby; informáciu obce o účele použitia pozemku podľa územného plánu obce či zóny; kópiu listu, ktorým kupec informoval vlastníka o akceptovaní ceny; potvrdenie o trvalom pobyte alebo sídle na Slovensku, ktoré musí trvať najmenej 10 rokov pred uzavretím zmluvy o prevode.

Vyvlastnenie pozemkov

8

Môže sa vlastník pozemku brániť proti vyvlastneniu? Má šancu?

Vyvlastnenie je na Slovensku jediný legálny spôsob, ako môže vlastník prísť o pôdu. Je to však možné len v nevyhnutnej miere, vo verejnom záujme a za primeranú náhradu. Proti legálnemu vyvlastneniu sa však nedá brániť. Ak by však zákonné podmienky neboli pri vyvlastnení splnené, vlastník pôdy sa môže do 15 dní od doručenia rozhodnutia o vyvlastnení proti nemu odvolať. Ak by v odvolacom konaní neuspel, môže podať na súd žalobu na preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu správneho orgánu. Žaloba musí byť podaná do dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia o vyvlastnení. Náhrada za vyvlastnený pozemok môže byť finančná, ako aj vecná. Zákon však uprednostňuje vecnú náhradu, teda poskytnutie náhradného pozemku, prípadne stavby. Ak sa pôvodný a nový vlastník na náhradnej nehnuteľnosti nedohodnú, poskytuje sa finančná náhrada. Dáva sa na základe znaleckého posudku, ktorým sa určí trhovú cenu pozemku.

Podmienky na vydržanie pôdy

9

Ako sa dá prísť o pôdu jej vydržaním?

Je to jeden zo spôsobov nadobudnutia vlastníckeho práva k pozemkom, ktorý sa v minulosti často zneužíval. Problém je v tom, že stačí, ak pozemok má v katastri nehnuteľnosti zaevidovaného neznámeho vlastníka a nájde sa svedok, ktorý potvrdí, že pozemok daná osoba užívala viac ako 10 rokov a domnievala sa, že jej pôda patrí. To, či držiteľ nepodvádzal, sa dá ťažko overiť.

Na nadobudnutie vlastníckeho práva k pozemkom vydržaním treba splniť tieto podmienky:

Musí ísť o predmet, ktorý sa dá vydržať, teda napríklad pozemok, držba musí byť oprávnená a musí trvať nepretržite 10 rokov. Ak držiteľ splnil tieto podmienky, môže požiadať notársky úrad, aby začal konanie o vydržaní. Úrad to na svojej vývesnej tabuli oznámi a vyzve všetkých, ktorí majú proti tomu námietky, aby ho o tom do 30 dní informovali. Ak sa tak nestane, úrad môže rozhodnúť o ukončení konania a užívateľ môže podať návrh na zápis vlastníctva do katastra.

Žiadosť o pozemkovú úpravu

10

Dom na agro pôde

11

Stavba plota

12

Na složených nekatastrálnych pozemkoch je sedemdesiat spoluvlastníkov. Môže niektorý z nich žiadať o pozemkovú úpravu, keďže jeho výmera je na desiatkach parcelách?

Zákon pozná dva základné druhy pozemkových úprav, a teda záleží na tom, aké máte na mysli. Tie, ktoré nariaďuje v celom katastrálnom území štát, tie štát aj zaplatí. Na to, aby ich nariadil, nestačí podanie žiadosti jednotlivca. Harmonogram spracovávaní a nariaďovania projektov pozemkových úprav je vecou vlády a orgánov štátnej správy.

Druhý typ pozemkových úprav sú tie, ktoré hradí ten, kto o ne požiada. Žiadateľ nemá na scefovanie právny nárok. Dá sa o to požiadať a až správny orgán po preverení a zistení záujmu a ďalších krokoch rozhodne, či úpravy povolí, alebo nie. Ak máte záujem o vypracovanie jednoduchého projektu pozemkových úprav a požiadate o jeho povolenie pozemkový a lesný úrad okresného úradu, nie je dôvod, aby vám nevyhoveli. Potrebuje však na to súhlas všetkých vlastníkov, alebo vlastníkov dvojtretinového vlastníctva výmery pozemkov.

Dvojhektárový pozemok je súčasťou poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Dá sa na ňom postaviť rodinný dom? Platí sa za to?

Od minulého roka sa poplatky za stavbu na poľnohospodárskej pôde zrušili. Má to však niekoľko háčikov: 1. od 15. júla 2014 nemusí stavebník štátu zaplatiť za pozemok pod rodinným domom, 2. do výmery 250 m² vrátane cesty a chodníkov sa neplatí, ak má dom jedno nadzemné podlažie, 3. do výmery 150 m² sa neplatí, ak má dom maximálne dve nadzemné podlažia, 4. ak žiadateľ prekročí túto výmeru, za plochu navyše bude musieť platiť. Príklad: Majiteľ si postavil dom s dvoma nadzemnými podlažiami na ploche 200 m². Odvod za vyňatie pôdy na stavebný účel nemusí platiť za 150 m², ale za zvyšných 50 m² už áno. To isté platí v prípade domu s jedným podlažím, ak zastavaná plocha presiahne 250 m².

Menší pozemok chce vlastník oddeliť plotom od susedovho. Môže ho postaviť na svojej časti pozemku, prípadne presne na hranici oboch pozemkov bez súhlasu suseda?

Ak si vlastník postaví na pozemku plot, súhlas suseda nepotrebuje. Ak sa však pri stavbe má použiť susedova nehnuteľnosť, k ohláseniu stavby sa musí priložiť aj jeho vyjadrenie. Plot možno umiestniť na hranici vlastného a susedovho pozemku vtedy, ak jeho umiestnenie neobmedzí natrvalo užívanie susedného pozemku.

Rzhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje na: a) drobné stavby, b) stavby, ktorých podmienky na umiestnenie podrobne rieši územný plán zóny, ak je to v jeho záväznej časti uvedené, c) stavebné úpravy a udržiavacie práce, d) stavby v uzavretých priestoroch iných stavieb, ak sa nemení vonkajšie pôdorysné ohraničenie a výškové usporiadanie priestoru, e) reklamné stavby. Za drobné stavby sa považuje aj oplotenie. Stavebný úrad však môže určiť, že ohlásená drobná stavba sa môže začať len na základe stavebného povolenia.

Stavba
plota v lese

13

Ukradnutá
pôda

14

Ako má postupovať lesné spoločenstvo, ak si susediaci majitelia pozemkov postavili plot dva metre do územia spoločenstva (lesa) a obrali ho tak o časť pôdy?

Na lesných pozemkoch je zakázané stavať oplotenie. Lesné spoločenstvo sa môže obrátiť na stavebný úrad alebo súd. Plot postavený bez povolenia na cudzom pozemku je nepovolenou stavbou. Stavebný úrad by v takom prípade pravdepodobne nariadil odstránenie stavby, keďže jej dodatočné povolenie nebude možné pre rozpor so zákonom o lesoch. Vlastníci lesného spoločenstva môžu na všeobecný súd podať žalobu na odstránenie stavby (na náklady toho, kto ju zriadil). Je pravdepodobné, že súd žalobe vyhovie. Ak by sa lesné spoločenstvo a vlastníci domov chceli dohodnúť na odpredaji zabranej časti pozemku, aby plot nemuseli odstrániť, musel by najskôr okresný úrad rozhodnúť o trvalom vyňatí lesnej pôdy z plnenia funkcií lesov.

Vlastník vedľajšieho poľnohospodárskeho pozemku si pri oraní vzal asi meter poľa z môjho. Ako mám postupovať, aby mi túto časť pôdy vrátil?

Podľa Občianskeho zákonníka má vlastník právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje. Preto nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku. V tomto prípade je vhodné dať si vypracovať vytyčovací protokol, preveriť hranice jednotlivých susedných pozemkov a zhodu zapísaného stavu s reálnym. Taktiež je vhodné pokúsiť sa vyriešiť spor mimosúdne zasláním výzvy na odstránenie protiprávneho stavu. Došlo tak k zásahu do pokojného stavu, preto je možné sa domáhať ochrany v obci. Obec môže predbežne zasah zakázať alebo uložiť, aby bol obnovený predošlý stav.

VEĽKÝ SERIAL O SLOVENČINE

Veľký seriál
O SLOVENČINE

Ako správne komunikovať e-mailom
Slovenčina vs. cudzinci
Návod na správne vykanie
Anglické výrazy v slovenčine

UŽ ČOSKORO!

FIN HOSPODÁRSKE
NOVINY

Problémy spoluvlastníctva

Problematické
pozemky

15

Aký je na Slovensku podiel „problémových“, napríklad zle vymeraných pozemkov, ktoré sú evidované v katastroch?

Problém nepresne vymeraných pozemkov je dosť častý a má historický dôvod. Vo väčšine prípadov ide o posunutie hraníc pozemkov o niekoľko metrov. Ak treba hranicu pozemku posunúť na správne miesto, prináša to náklady súvisiace s geometrickým plánom, poplatkami v katastri, fyzickým premiestnením plotov, prípadne iných stavieb okolo nich a podobne. Spory týkajúce sa nepresne vymeraných pozemkov narúšajú vo väčšine prípadov aj susedské vzťahy. Koľko z týchto sporov reálne končí na súde, sa však nedá presne povedať. Ťažko sa tiež odhaduje, či ich počet rastie, alebo klesá. Myslíme si však, že pri parcelách, ktoré vznikli v nedávnej minulosti, je tento problém menší.

Predaj
podielu

16

Akými pravidlami sa riadi predaj spoluvlastníckeho podielu? Môže spoluvlastník prediť svoj podiel na nehnuteľnosti komukolvek?

Spoluvlastníci majú predkupné právo. Neplatí to vtedy, ak dochádza k prevodu na blízku osobu. Ak by chcel spoluvlastník previesť svoj podiel na blízku osobu, nemusí s ponukou osloviť ostatných spoluvlastníkov. Blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel. Môže ňou byť aj iná osoba v rodinnom alebo obdobnom pomere za predpokladu, že ujmu, ktorú by utrpela jedna z osôb, by druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú. Ide napríklad o partnerské spolužitie a podobne. V ostatných prípadoch majú spoluvlastníci tzv. predkupné právo. Ak by spoluvlastník chcel niekomu inému prediť svoj podiel, musí najskôr osloviť všetkých ostatných spoluvlastníkov s ponukou. Ak by sa spoluvlastníci nedohodli, napríklad prejavili by záujem viacerí, tak majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti svojich podielov. Až keď nikto zo spoluvlastníkov neprejaví záujem, môže sa podiel prediť inej osobe. Nie však za cenu, ktorá by bola nižšia ako cen ponúknutá ostatným spoluvlastníkom.

Stavanie
bez súhlasu
vlastníkov

17

Na pozemku je 20 spoluvlastníkov, podiely niektorých sú mizivé. Čo má robiť drobný vlastník, ak chce urobiť inžiniersku sieť, no nenaklonil si všetkých spolumajiteľov? Jeden mu súhlas nedal. Môže stavať aj bez jeho súhlasu?

Ak ide o vybudovanie inžinierskych sietí – potrubia a podobne – je dôležité, v akom rozsahu má dotyčná osoba súhlas spoluvlastníkov, či ide o ich väčšinový podiel nehnuteľnosti. Podľa Občianskeho zákonníka platí, že: a) z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne, b) o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa dohoda nedosiahne, rozhodne súd, c) ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní žiadať, aby o zmene rozhodol súd, d) na základe dohody väčšiny spoluvlastníkov treba spísať dohodu o povolení na výstavbu sietí. Najjednoduchšie by bolo: zabezpečiť vyhotovenie geometrického plánu presne na miesta na pozemku, kadiaľ povedú nové siete. Potom treba spísať zmluvu o nájme pozemku, zapísať ju na katastri a dohodnúť finančné podmienky.

Cudzí
človek na
pozemku

18

Hľadanie
nezvestného
vlastníka

19

Vlastníci
emigrovali
do USA

20

Na liste vlastníctva máme (zhruba 260 vlastníkov) zapísaný pozemok, ktorý užíva cudzia osoba. Nie je uvedená v liste vlastníctva. Prítom pozemok má aj oplotený a je na ňom domček. Ako sa vlastníci môžu k pozemku dostať? Môže táto osoba pozemok vydržať a prideme oň?

Čo sa týka vydržania, určite to nebude možné. Toho sa báť nemusíte. Nikto nemôže užívať cudzí pozemok bez toho, aby za to zaplatil. Treba to začať riešiť na stavebnom úrade a zistiť, kto dotýčnemu povolil postaviť chatku. Prípadne mu doporučené pošlite nájomnú zmluvu, pričom máte právo na úhradu nájomného tri roky späť. Vlastníkom pozemku ste stále vy a právo je na vašej strane.

Ako sa postupuje pri kúpe susedného pozemku? Cez katasterportál som našiel zoznam vlastníkov, ktorých je šesť. Piaty s kúpou súhlasil, ale posledný – ktorý vlastní polovicu, už asi nežije. Údajne nemal deti iba brata, ktorý tiež nežije. Čo mám robiť?

Odporúčame vám najst dedičov predpokladaného mŕtveho vlastníka. Bolo by vhodné kúpiť od jednotlivých vlastníkov ich podiely a až potom hľadať dedičov spomínaného pána. Dajú sa najst cez príslušný súd a matriku, kde zomrel tento vlastník. Prípadne sa informujte u spoluvlastníkov, o koho v skutočnosti išlo. Niekedy informácie nájdete aj na príslušnom obecnom úrade alebo dokonca v miestnej krčme. S budúciimi dedičmi uzavrite zmluvu o budúcej zmluve – aby oni prededili pozemky a vy si ich potom odkúpite. Takisto máte nárok na náležité, minimálne 10 percent plus preukázateľné finančné náklady. Odkladajte si preto všetky bločky a merajte si čas pri každom úkone.

V roku 1970 emigrovali dvaja členovia našej rodiny do USA. Odvtedy o nich nemáme žiadne informácie. Na našich listoch vlastníctva je preto uvedený Slovenský pozemkový fond. Máme to riešiť vydržaním??

Odporúčame vám takýto postup: Musíte získať jednoznačný, najlepší písomný dôkaz o tom, že vaši členovia rodiny emigrovali do USA. Dôkaz použijete na súde. Oslovte Slovenský pozemkový fond a pozemok odkúpte alebo prenajmite a nájdite vlastníkov. Ak chcete pozemok vydržať, musíte ísť za notárom, ktorý bude potrebovať dôkazy o tom, že ho využívate viac ako 10 rokov. V tomto prípade budete potrebovať aj súhlas obce. Ak si na tento postup netrúfate, najmite si právnik alebo geodeta, ktorý sa vyzná v majetkom vyrovnaní. Vybaavenie tejto záležitosti bude trvať minimálne dva roky a bude vás to stáť viac ako 500 eur. Ak však pozemky užívate a ste väčšinou vlastníkom, potom je vhodné počkať na tento postup: v budúcnosti sa môžu vo vašej obci začať pozemkové úpravy. Informujte sa o tom na úrade. To by potom vašu situáciu vyriešilo. Žiaľ, takýto postup môže trvať veľmi dlho, aj 20 rokov.

Zdroj: Ondrej Kozlovský, geodet a mediátor; Lucia Regecová, advokátka; Ján Marónek, právnik; Paulína Ondrášiková, advokátka; Hedviga Takáčová, právnička; Jiří Sixta, partner, Glatzová & Co.

ROZHOVOR

Zákon o katastri má obmedziť podvody s nehnuteľnosťami

Novela katastrálneho zákona prinesie aj novinky, ktoré zvýšia právnu istotu ľudí. Mierne sa však zvýšia poplatky, pripomína advokátka Lucia Regecová.



Advokátka Lucia Regecová z kancelárie Glatzová & Co.

Pripravuje sa nový katastrálny zákon. V čom bude nový, aké šie zmeny sa očakávajú?

Vychádza z teraz platného zákona, a preto sa nedá hovoriť o tom, že by z pohľadu vlastníka nehnuteľnosti zásadne menil súčasný stav. Skôr prináša niektoré nové inštitúty, ktoré súčasný katastrálny zákon nepozná.

Ktoré to sú?

Zavádza sa napríklad evidencia cien nehnuteľností. Bude však mať len informatívny charakter a mala by slúžiť na to, aby štát získal prehľad o vývoji cien nehnuteľností. Táto informácia nebude verejná a bude prístupná len niektorým orgánom, ako napríklad Národnej banke Slovenska, súdom, prokuratúre, policajtom, notárom, niektorým znalcom či exekútorom.

Čo sa zmení v samotnom konaní katastra?

Nové bude doplňovanie alebo zmena evidovaných údajov

o vlastníkovi, inej oprávnenej osobe alebo o nehnuteľnosti. V praxi sa to použije pri zmene priezviska, názvu právnickej osoby, trvalého pobytu a podobne. Ďalšie nové konanie – prešetrovanie údajov z katastra – má za cieľ eliminovať neodôvodnené podania na opravu chyby, a to tým, že toto konanie môže predchádzať konaniu o oprave chyby a zároveň bude spoplatnené. Ak výsledkom bude zistenie chyby, začne sa s jej opravou. Správny poplatok sa vráti.

To sú všetky novinky?

Nie. Rozširujú sa pôvodné dôvody na prerušenie a zastavenia konania o návrhu na vklad. V návrhu zákona sa totiž uvádza, že doručenie protestu prokurátora alebo žaloby podľa Občianskeho súdneho poriadku je dôvodom na prerušenie konania o návrhu na vklad. Ako príčina prerušenia sa zavádza prípad, keď účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad. Konanie o vklade sa preruší

“
Za hlavné pozitívum považujem to, že sa pôvodnému vlastníkovi vždy doručí rozhodnutie o povolení vkladu.

aj vtedy, keď mu predchádza skôr začaté konanie o vklade alebo o zázname. Novela zákona umožní aj čiastočný zápis listiny doručenej na vykonanie záznamu. To znamená, že ak budú podmienky na vykonanie záznamu splnené len v časti, teda len k niektorým nehnuteľnostiam, ktoré sú obsahom predloženej listiny, okresný úrad urobí záznam len v tejto časti. Zavádza sa aj nový výstup z katastra – súpis nehnuteľností, teda

zoznam všetkých nehnuteľností jedného vlastníka, správcu či nájomcu v rámci jedného katastrálneho územia.

Čo bude po novele katastrálneho zákona v prospech občanov, jednoduššie či rýchlejšie?

Za hlavné pozitívum považujem to, že sa pôvodnému vlastníkovi vždy doručí rozhodnutie o povolení vkladu. A to aj vtedy, ak ho v konaní o vklade alebo pri uzatvorení zmluvy bude zastupovať splnomocnenec. Ide o preventívne opatrenie proti prípadným podvodom pri nakladaní s nehnuteľnosťami. Takto sa dotknutá osoba včas dozvie o vklade a môže urobiť úkony smerujúce k ochrane svojho práva.

Nebolo by pre ľudí lepšie, keby dostali informáciu skôr, ako sa začalo konanie o vklade?

Myslím si, že to by naozaj bolo lepšie. Okresný úrad by potom na základe vyjadrenia občana mohol vklad povoliť alebo nepovoliť. Ten-

to mechanizmus by mohol predísť súdnym konaniam.

Zasiahne novela zákona aj do trhu s nehnuteľnosťami?

Mala by pomôcť rozvoju hypotekárneho trhu, a to skrátením lehoty výmazu záložného práva. Teraz je to 60 dní, po novom by to malo byť len päť dní. Vlastník nehnuteľností si bude môcť vyžiadať zoznam všetkých nehnuteľností, ktoré vlastní v rámci jedného katastrálneho územia, čo mu tiež môže pomôcť pri získavaní úverov a pôžičiek.

Čo bude v zákone pre ľudí zložitejšie, neprijemnejšie?

Správne poplatky, ktoré sa mierne zvýšia. Jednak budú zavedené nové, napríklad za výpis z listu vlastníctva s chronológiou zmien, za výpis zo súboru popisných informácií v rámci jedného katastrálneho územia, ale aj za návrh na prešetrovanie údajov v rámci jedného katastrálneho územia.

Vladimír Turanský