

Príloha č. 3 k čiaske 1/1998
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 1/1998

Katastrálny bulletin

číslo 1/1998

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Jaroslava Tomašovičová
dňa 27.2.1998 č. LPOO-489/1998.

Otázka č. 1:

Čo sa má uviesť do záložnej zmluvy, či ocenenie zakladaného objektu v čase keď sa zriaďuje záložné právo, alebo výška rozpočtových nákladov objektu po jeho zhodnotení úverom? Čo sa vpíše do listu vlastníctva?

Odpoveď:

V zmluve o zriadení záložného práva sa musí určiť predmet záložného práva (záloh) a pohľadávka, ktorú zabezpečuje. V zmysle zásady zmluvnej voľnosti je vecou zmluvných strán dohoda na formulácii jej článkov.

Do časti "C" listu vlastníctva sa vpisuje okrem záložného práva a čísla zmeny, iba

- meno alebo názov osoby veriteľa,
- číslo záložnej zmluvy,
- druh pohľadávky, ktorá sa zabezpečuje, t.j. úver, pôžička alebo iná pohľadávka.

Ďalšie údaje zo záložnej zmluvy - výška úveru, úrok, splátkový režim - sa nezapisujú. Týmto okresný úrad, katastrálny odbor, zabezpečuje ochranu informácií, ktoré vypovedajú o majetkových pomeroch osôb pred neoprávneným prístupom osôb, ktoré nie sú účastníkmi záložnej zmluvy v súlade s § 16 a § 17 zákona č. 256/1992 Zb. o ochrane osobných údajov v informačných systémoch.

Návrh na vklad záložnej zmluvy sa spoplatňuje podľa položky 10 písm. b) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu k zákonu NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov zo sumy poskytnutého úveru (od 1.1.1998 bez úroku). V prípade, že ide o zabezpečenie pohľadávky z už existujúcej záložnej zmluvy ďalšou nehnuteľnosťou (dozabezpečenie), vyrúbi sa správny poplatok z ceny nehnuteľnosti. Rovnaký

režim nastupuje ak ide o pôžičku, t. j. správny poplatok sa vyrúbi z ceny nehnuteľnosti podľa položky 10 písm. b) Sadzobníka správnych poplatkov.

Otázka č. 2:

Akým spôsobom a na základe akých listinných podkladov bude v liste vlastníctva vyznačené vlastníctvo stavebníkov k nadstavbe rodinného domu v podkroví?

Ako bude v katastrí nehnuteľností zapísané vlastníctvo k pôvodnému rodinnému domu?

Odpoveď:

V katastrí sa podľa § 6 ods. 1 písm. c) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona NR SR č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov evidujú stavby spojené so zemou pevným základom. Keďže nadstavba rodinného domu nespĺňa kritériá stavby spojenej so zemou pevným základom, nie je predmetom evidovania v katastrí nehnuteľností.

K takejto stavbe môže vzniknúť spoluvlastníctvo na základe zmluvy s pôvodným vlastníkom a takáto zmluva sa zapíše do katastra nehnuteľností vkladom.

V katastrí nehnuteľností zostane zapísaná len pôvodná nehnuteľnosť (rodinný dom). Nadstavba bytu v podkroví predstavuje len majetkovú hodnotu a prípadná zmena vlastníckych vzťahov k tejto stavbe je možná len na základe zmluvy.

Otázka č. 3:

Prechádza zmluvné záložné právo zriadené k bytovému domu na vlastníkov bytov na základe zmluvy o prevode bytov a nebytových priestorov v dome?

Ako sa vyznačí v katastrí nehnuteľností záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome, ktoré vzniknú na základe zmluvy o výstavbe bytového domu stavebníkmi?

Odpoveď:

Záložné právo, predmetom ktorého je bytový dom, je zmluvný vzťah medzi veriteľom a dlžníkom. V prípade, ak dlžník prevedie jednotlivé byty a nebytové priestory na nových vlastníkov, jednotlivé byty sú zaťažené záložným právom až do splatenia úveru dlžníkom, nakoľko záložné právo pôsobí i na nadobúdateľov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome, ak o tom v čase prevodu nadobúdateľa vedeli alebo museli vedieť (§ 151d ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Osobitným spôsobom nadobudnutia vlastníctva je nadobudnutie vlastníctva podľa § 21 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. na základe zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi. V takomto prípade záložná zmluva sa uzatvára s vlastníkami budúcich bytov a nebytových priestorov individuálne. Predmetom záložného práva je v tomto prípade ešte neexistujúci byt alebo nebytový priestor a dlžníkom je vlastník budúceho bytu alebo nebytového priestoru. Potvrdenie o splatení úveru (kvitancia) bude znieť na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru. Záložné právo sa zapíše do časti "C" listu vlastníctva pre každého vlastníka bytu - dlžníka osobitne.

Otázka č. 4:

Aké podklady sú potrebné na zmenu druhu pozemku?

Odpoveď:

Ohlasovanie zmien údajov katastra nehnuteľností sa uskutočňuje týmito spôsobmi:

- podľa § 55 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 72/1997 Z. z., a to ohlásením na tlačive "Hlásenie zmien", ktoré poskytne ktorýkoľvek okresný úrad, katastrálny odbor,
- podľa § 3 ods. 1 zákona SNR č. 307/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu zmenu druhu poľnohospodárskeho pozemku na ovocný sad, vinicu, chmeľnicu, na zalesnenie poľnohospodárskeho pozemku alebo premenu nepoľnohospodárskej pôdy na poľnohospodársku pôdu (ak nie je predmetom schváleného projektu pozemkových úprav alebo nie je s ním v súlade), možno vykonať len so súhlasom orgánu ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu,
- podľa § 3 ods. 4 zákona SNR č. 307/1992 Zb. zmenu druhu poľnohospo-

dárskeho pozemku na ornú pôdu, záhradu, trvalý trávnatý porast vlastníka, prípadne nájomca poľnohospodárskej pôdy je povinný ohlásiť zmenu druhu poľnohospodárskeho pozemku orgánu ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a požiadať o vykonanie zmeny príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, o vyznačenie zmeny v zmysle § 57 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z. v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 72/1997 Z. z.

Postup pod zarážkou 2 a 3 sa týka iba zmien druhov pozemkov za účelom ich následného poľnohospodárskeho využívania.

- podľa § 8 ods. 1 zákona SNR č. 307/1992 Zb. vydaním rozhodnutia o odňatí poľnohospodárskej pôdy (alebo iných súčastí poľnohospodárskeho pôdneho fondu) z poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

Súhlas orgánu ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu na zmenu druhu pozemku sa nevyžaduje pri:

- vzájomných zámenách ornej pôdy, záhrad a trvalých trávnatých porastov,
- zmene (zrušení) chmeľnice, vinice alebo ovocného sadu na iný druh poľnohospodárskej pôdy.

Otázka č. 5:

Čo je potrebné predložiť k zápisu vecného bremena na právo uloženia inžinierskych sietí ležiacich na obecnom pozemku?

Odpoveď:

Vecné bremená, ktoré vznikajú zo zákona, sa nezapisujú do katastra nehnuteľností. Ustanovuje to i napr. zákon č. 110/1964 Zb. o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov.

Pokiaľ má vlastník (obec) záujem o zápis vecného bremena na pozemku vyplývajúceho zo zákona, môže podať návrh na zápis vecného bremena záznamom do katastra nehnuteľností podľa § 34 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona NR SR č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Návrh na záznam musí obsahovať náležitosti podľa § 35 ods. 2 cit. zákona a označenie spôsobu vzniku vecného bremena. Prílohou návrhu je geometrický plán s vyznačením vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí.

