

Vyhodnotenie konzultácií s podnikateľskými subjektmi pred predbežným pripomienkovým konaním

Verejnosť bola o príprave návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon 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 (ďalej len „návrh zákona“), informovaná prostredníctvom predbežnej informácie PI/2024/44 zverejnenej na portáli Slov-Lex. Na základe zverejnenej predbežnej informácie PI/2024/44 mohla verejnosť od 26. februára 2024 do 8. marca 2024 predkladať svoje návrhy a pripomienky. Návrhy a pripomienky, ktoré boli zo strany verejnosti vznesené v stanovenom období, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky vyhodnotil nasledujúco:

1. SBA (Slovenská banková asociácia)

Podnety k novele katastrálneho zákona:

1. zjednodušenie návrhu na vklad podaný v listinnej podobe;
2. upravenie podmienok podávania elektronických podaní;
3. logovaný prístup k údajom katastra na webe (konto);
4. nezapisateľné stavby v zmysle KatZ a evidencia záložných práv k nim;
5. vzhľadom na implementáciu niektorých veľkých zmien (napr. logovaný prístup k údajom katastra cez konto), navrhujeme dlhšiu legisvakančnú dobu;

Vyhodnotenie:

Dňa 24.04.2024 sa uskutočnila spoločná konzultácia.

K bodu 1: Akceptovaný návrh.

Navrhuje sa zjednodušenie náležitostí návrhu na začatie katastrálneho konania, ktorý sa predkladá v listinnej podobe. Vypustené údaje sa považujú za nadbytočné, nakoľko ich obsahuje listina, ktorá je k návrhu priložená.

K bodu 2: Akceptovaný návrh.

Novonavrhaný § 23, § 37b katastrálneho zákona a úprava položky 11 Sadzobníka správnych poplatkov.

K bodu 3: Akceptovaný návrh.

Navrhuje sa upraviť podmienky prístupu k údajom katastra, ktoré sú verejne prístupné na katastrálnych portáloch, a to zavedením bezplatnej autentifikácie, reagujúc tak na potrebu dodržiavania právnej úpravy v oblasti ochrany osobných údajov. Zástupcovia ÚGKK SR upozornili na možnosť bánk získať údaje katastra prostredníctvom nevizuálnych služieb katastra nehnuteľností. Podrobnosti budú upravené vo vykonávacom predpise.

K bodu 4: Čiastočne akceptovaný návrh.

ÚGKK SR navrhuje rozšíriť okruh stavieb, ktoré budú predmetom evidovania v katastri. Naďalej budú predmetom evidovania v katastri nehnuteľností stavby, ktoré sú spojené so zemou pevným základom a sú ohraničené obvodovými stenami a strešnou konštrukciou.

Novým písmenom d) v § 6 ods. 1 katastrálneho zákona sa rozširuje predmet evidovania v katastri o tie stavby, ktoré sú inžinierskymi stavbami podľa stavebných predpisov, pričom ale zároveň spĺňajú aj definíciu nehnuteľnosti podľa Občianskeho zákonníka. Navrhovaná právna

úprava odstráni väčšinu nejasností, spočívajúcich v tom, že v súčasnosti neexistuje explicitná právna úprava upravujúca vznik, zmenu a zánik práva k nehnuteľnosti, ktorá nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností.

K bodu 5: Čiastočne akceptovaný návrh.

Účinnosť návrhu zákona sa navrhuje od 1. júla 2025. Týmto sa zároveň zabezpečí dostatočne dlhá legisvakačná lehota potrebná na oboznámenie adresátov so zákonom, a to aj vzhľadom na skutočnosť, že podstatná časť navrhovaných zmien vychádza z iniciatívy novelizovať katastrálny zákon z roku 2022, ktorá prešla celým riadnym legislatívnym procesom, avšak nebola schválená až v Národnej rade SR.

2. Klub 500 (Klub 500)

1. Upozorňujeme, že v súčasne platnej právnej úprave, neexistuje právna možnosť (zmluvného predaja) takých nehnuteľností, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností. V zmysle § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka platí, že sa vlastníctvo k nehnuteľným veciam nadobúda na základe zmluvy vkladom do katastra nehnuteľností. Na druhej strane existujú nehnuteľnosti/stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra (letecká dráha, športová tribúna, mýtny stĺpy a iné), nakoľko nespĺňajú podmienky podľa osobitného predpisu podľa § 46 katastrálneho zákona.

Návrh znenia v Občianskom zákonníku:

V § 133 sa za odsek 2 vkladá nový odsek 3, ktorý znie:

3) Ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, ktorá nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, nadobúda sa vlastníctvo okamihom účinnosti takejto zmluvy.

2. V časti pojednávajúcej o Zápise práv k nehnuteľnostiam § 32 (vklad) a § 43 (poznámka):

§ 32

1. skrátenie lehôt na vykonanie vkladu,
2. s uvedením, že ide o pracovné dni a to nasledovne:

- V zmysle § 32 ods. 1 max. do 15 pracovných dní (pôvodne 30 kalendárnych dní)
- V zmysle § 32 ods. 2 do 10 pracovných dní (pôvodne 20 kalendárnych dní)
- V zmysle § 32 ods. 3 do 5 pracovných dní (pôvodne do 15 kalendárnych dní)

§ 43

1. skrátenie lehôt na vykonanie záznamu,
2. s uvedením, že ide o pracovné dni a to nasledovne:
 - V zmysle § 43 ods. 1 písm. b) do 20 pracovných dní (pôvodne do 60 kalendárnych dní)
 - V zmysle § 43 ods. 3 do 10 pracovných dní (pôvodne 30 kalendárnych dní)

Odôvodnenie: Z pohľadu Klubu 500 považujeme za vhodné, aby došlo k prehodnoteniu a zníženiu lehôt v prípadoch o vykonávaní vkladu a záznamu v katastri nehnuteľností. Navrhované zmeny považujeme za žiaduce vzhľadom aj na potrebu odstraňovania prípadných iných administratívnych prekážok, ktoré môžu následne vzniknúť v medziobdobí (od podania po zápis do registrov napr. v obchodných aktivitách). Zároveň znižovanie trvania lehôt bude vytvárať podmienky pre zvyšovanie digitalizácie a elektronizácie takýchto procesov (napr. k zvyšovaniu digitalizácie prichádza najmä s ohľadom na novú stavebnú legislatívu). Zároveň

nami navrhované zníženie lehôt nepovažujeme za neúmerne, nakoľko žiadame zmeniť počítanie lehôt z kalendárnych na pracovné dni.

Vyhodnotenie:

Dňa 15.04.2024 sa uskutočnila spoločná konzultácia.

K bodu 1: Čiastočne akceptovaný návrh.

Akceptovanie predmetnej pripomienky by vyžadovalo novelizáciu Občianskeho zákonníka, pričom ale Ministerstvo spravodlivosti SR ako gestor Občianskeho zákonníka s jeho novelizáciou nesúhlasí. Podľa Ministerstva spravodlivosti SR bude predmetná otázka riešená v rámci rekodifikácie súkromného práva.

ÚGKK SR navrhuje rozšíriť okruh stavieb, ktoré budú predmetom evidovania v katastri. Nadalej budú predmetom evidovania v katastri nehnuteľností stavby, ktoré sú spojené so zemou pevným základom a sú ohraničené obvodovými stenami a strešnou konštrukciou.

Novým písmenom d) v § 6 ods. 1 katastrálneho zákona sa rozširuje predmet evidovania v katastri o tie stavby, ktoré sú inžinierskymi stavbami podľa stavebných predpisov, pričom ale zároveň spĺňajú aj definíciu nehnuteľnosti podľa Občianskeho zákonníka. Navrhovaná právna úprava odstráni väčšinu nejasností, spočívajúcich v tom, že v súčasnosti neexistuje explicitná právna úprava upravujúca vznik, zmenu a zánik práva k nehnuteľnosti, ktorá nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností.

K bodu 2: Neakceptovaný návrh.

ÚGKK SR prezentoval dôvody, pre ktoré v súčasnej dobe nie je možné pristúpiť k skráteniu lehôt jednotlivých katastrálnych konaní. Návrhom zákona sa skracuje lehota na vykonanie záznamu na základe rozhodnutia súdu o zriadení zabezpečovacieho opatrenia. Pokiaľ bude návrh na začatie katastrálneho konania podaný prostredníctvom štruktúrovaného elektronického formulára, lehota na vykonanie záznamu je skrátená na 30 dní. Pripomienkujúci s odôvodnením súhlasil a na predloženom návrhu netrval.

3. Slovenská poľnohospodárska a potravinárska komora

1. V súvislosti s návrhom upraviť v rámci novelizácie katastrálneho zákona otázku prístupu k údajom katastra nehnuteľností navrhujeme rozšíriť okruh osôb, ktorým sa poskytujú údaje a elektronické služby katastra podľa § 69 ods. 9, 11 a 12 zákona č. 162/1995 Z. z. s oslobodením od úhrady za ich poskytnutie, a to o osoby povinné viesť evidenciu podľa osobitného predpisu (zákon č. 504/2003 Z. z.) vo vzťahu ku katastrálnym územiám, kde sa nachádzajú pozemky, o ktorých sú tieto osoby povinné viesť evidenciu.

Poľnohospodársky podnik je podľa § 14 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. povinný viesť evidenciu pozemkov, ktoré má prenajaté a pozemkov, ktoré sám vlastní a obhospodaruje, podľa prenajímateľov a druhu pozemkov. Poľnohospodársky podnik je tiež povinný viesť evidenciu ním obhospodarovaných pozemkov. Údaje a informácie z týchto evidencií je povinný každoročne poskytovať Pôdohospodárskej platobnej agentúre a na požiadanie okresnému úradu. Na to, aby poľnohospodár mohol riadne plniť povinnosť uloženú zákonom, potrebuje mať k dispozícii vždy aktuálne údaje katastra, podobne ako napr. geodeti, exekútori alebo znalci. Tento prístup by mal byť bezodplatný, keďže plnenie evidenčnej povinnosti sleduje prevažne verejnoprávny záujem. Preto je potrebné rozšíriť okruh osôb, ktorým sa poskytujú údaje a služby katastra nehnuteľností s oslobodením od úhrady, a to o osoby povinné viesť evidenciu podľa § 14 zákona č. 504/2003, a to vo vzťahu ku katastrálnym územiám, v ktorých sa nachádzajú pozemky, o ktorých sú tieto osoby povinné viesť evidenciu.

Pripomienka nesmeruje k tomu, aby mali niektoré osoby výhodu proti iným subjektom. Prístup k údajom katastra nehnuteľností navrhujeme vymedziť teritoriálne, výlučne vo väzbe na pozemky, ktoré poľnohospodársky podnik vlastní, ktoré má prenajaté a ktoré obhospodaruje. Zákom uloženú evidenčnú a oznamovaciu povinnosť podľa § 14 zákona č. 504/2003 má poľnohospodár vykonávajúci poľnohospodársku činnosť. Plnenie týchto povinností vyžaduje štát. Na ich riadne plnenie je potrebné mať aktuálne informácie o údajoch katastra, teda o údajoch, ktorými disponuje štát. Bez týchto údajov nie je možné viesť evidenciu riadne a preto ani štát v konečnom dôsledku nebude mať očakávaný benefit z tejto evidenčnej a oznamovacej povinnosti. Ak má štát záujem na plnení evidenčnej a oznamovacej povinnosti, mal by vytvoriť primerané podmienky na jej plnenie a neprenášať celú ťarchu na poľnohospodára a zaťažovať ho finančnými nákladmi. Niet žiadneho logického dôvodu, prečo by mal štát vyžadovať od poľnohospodára úhradu za poskytnutie (inak verejne dostupných) údajov katastra, keď na druhej strane štát vyžaduje od poľnohospodára plnenie evidenčnej a oznamovacej povinnosti, ktorú bez týchto údajov nemožno riadne plniť.

2. Zároveň navrhujeme v rámci novelizácie katastrálneho zákona legislatívne upraviť prepojenie databázy katastra nehnuteľností s databázou registra obyvateľov, s cieľom, aby boli zapísané vždy aktuálne údaje o mene, priezvisku a adrese bydliska vlastníka. Častým javom je totiž to, že rovnaká osoba je evidovaná ako vlastník viacerých spoluvlastníckych podielov nadobudnutých postupne (napr. viacerými dedičskými konaniami), pričom však má uvedené rôzne adresy bydliska alebo rôzne priezvisko (napr. za slobodna a za vydata), aj keď ide o tú istú osobu. Neaktuálnosť údajov je prekážkou zlúčenia viacerých podielov vlastníka do jedného. Rovnako sú v praxi časté prípady neaktuálnych údajov o vlastníkovi nehnuteľností, ako je adresa jeho pobytu. V praxi tým vznikajú problémy v komunikácii s vlastníkom (v dôsledku neaktuálnych údajov sa doručované zásielky, napr. návrhy nájomných zmlúv, vrátiť z dôvodu „adresát neznámy“). Ak vlastník nahlási zmenu trvalého pobytu matrike (t.j. štátu), je legitímne očakávať, že sa táto zmena prejaví aj v ostatných evidenciách vedených štátom, teda aj v katastri nehnuteľností. Navrhovaná zmena zníži administratívnu záťažnosť poľnohospodárov a pozitívne sa prejaví v sprehládení evidencie katastra.

Vyhodnotenie:

K bodu 1: Neakceptovaný návrh.

V súlade s uznesením vlády Slovenskej republiky nie je možné predkladať do legislatívneho procesu právne predpisy, ktoré by mali dopad na štátny rozpočet. Navyše rovnaké podmienky by mali platiť pre každého vlastníka nehnuteľnosti, bez ohľadu na to, či vlastní poľnohospodársku alebo inú pôdu.

Právna úprava oslobodenia od úhrady za poskytovanie údajov katastra a elektronické služby vychádza z právnej úpravy oslobodenia od platenia správnych poplatkov, ktoré je upravené v zákone č. 145/1995 Z. z. Pri oslobodení od platenia správnych poplatkov ide o subjekty, ktoré sú napojené na štátny rozpočet a vykonávajú verejnú moc v súvislosti s realizovaním funkcií štátu. Činnosť týchto subjektov má teda vplyv na fungovanie celej spoločnosti.

Činnosť osoby vykonávajúcej poľnohospodársku činnosť v zmysle pripomienky, spočívajúca vo vedení evidencie, nepredstavuje výkon verejnej moci, rovnako tiež nejde o činnosť, ktorá by bola vykonávaná vo verejnom záujme. Predmetom evidencie sú údaje, ktoré má poľnohospodársky podnik získavať z uzatvorených nájomných zmlúv a preto nemožno súhlasiť s názorom, že na vedenie tejto evidencie sú nevyhnutne potrebné komplexné údaje katastra nehnuteľností. Aktuálnosť údajov si môže podnik zabezpečiť zmluvnými dojednaniami s prenajímateľom v nájomnej zmluve. Samotnú skutočnosť, že štát ustanovil povinnosť viesť predmetnú evidenciu, nemožno vnímať tak, že by štát bol povinný prijať úľavy, resp.

kompenzácie dotknutým subjektom, napr. vo forme oslobodenia od úhrady spojenej s realizovaním tejto povinnosti.

K bodu 2: Akceptovaný návrh.

ÚGKK SR súhlasí s integráciou s informačnými systémami verejnej správy. Avšak ani takéto prepojenie nie je zárukou jednoznačnosti, nakoľko údaje katastra nie sú 100 % stotožnené, a tak nie je vždy možné priradiť jednoznačný identifikátor ku konkrétnej osobe (napr. pokiaľ osoba nemá evidované rodné číslo). Prepojenie informačných systémov a komunikácia medzi nimi je plánovanou aktivitou.

Aktualizáciu údajov katastra už v súčasnosti možno vykonať automatizovaným spôsobom na základe údajov evidovaných v referenčných registroch. Táto úprava je podrobnejšie navrhnutá v novelizovanom § 57 ods. 6 katastrálneho zákona, a to tak, že:

„Aktualizáciu údajov katastra okresný úrad vykoná automatizovaným spôsobom na základe údajov evidovaných v referenčných registroch a v ďalších registroch podľa osobitného predpisu.^{17a)} Ak z technických dôvodov nie je možné vykonať aktualizáciu údajov katastra podľa prvej vety, okresný úrad je oprávnený vyzvať vlastníka alebo inú oprávnenú osobu na predloženie dokladov na zápis aktuálnych údajov v listinnej podobe.“.

Zároveň sa vypúšťa priestupok a porušenie poriadku na úseku katastra podľa § 74 ods. 1 písm. a) a § 76 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona.