

STANOVISKO REPUBLIKOVEJ ÚNIE ZAMESTNÁVATEĽOV

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony

<https://www.slov-lex.sk/legislativne-procesy/SK/LP/2024/435>

Materiál v pripomienkovom konaní do 10.09.2024

Stručný popis podstaty materiálu najmä jeho relevancie z pohľadu RÚZ

Materiál bol predložený do medzirezortného pripomienkového konania Úradom geodézie, kartografie a katastra na základe Plánu legislatívnych úloh vlády SR na rok 2024

Cieľom a obsahom materiálu je najmä:

Hlavným dôvodom vypracovania návrhu zákona je odstránenie nedostatkov zákona č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ktoré vznikli početnými novelizáciami katastrálneho zákona, čím bola z legislatívno-technického a vecného hľadiska narušená vnútorná konzistentnosť tohto právneho predpisu

Za účelom zabrániť zneužívaniu údajov katastra, plnenia povinností vyplývajúcich z právnych predpisov upravujúcich nakladanie s osobnými údajmi a za účelom zabezpečenia ochrany osobných údajov sa v súvislosti s prístupom k určitým druhom osobných údajov evidovaných v katastrí, zverejneným na katastrálnych portáloch autorizovaných Úradom geodézie, kartografie a katastra SR, zavedie povinná autentifikácia. Údaje z tejto autentifikácie budú môcť byť použité aj pre potreby orgánov činných v trestnom konaní. Návrh zákona taktiež ustanovuje nové skutkové podstaty priestupkov ako aj porušenia poriadku na úseku katastra nehnuteľností.

Návrh zákona ďalej dopĺňa právnu úpravu katastrálnych konaní. Návrhom zákona sa zjednodušuje návrh na začatie katastrálneho konania v listinnej podobe. Podrobnejšie sa upravuje konanie o zázname, pričom sa zavádza možnosť vykonania záznamu v časti. Skracuje sa lehota na vykonanie záznamu na základe rozhodnutia súdu o zriadení zabezpečovacieho opatrenia. Rovnako sa precizuje právna úprava konania o poznámke. Bližšie sa upravuje prešetrovanie údajov katastra a zároveň sa ustanovuje lehota na toto prešetrenie.

Návrh zákona má nadobudnúť účinnosť dňa 01.07.2025, okrem vymedzených ustanovení, ktoré nadobudnú účinnosť neskôr

Postoj RÚZ k materiálu

Hlavným dôvodom vypracovania návrhu zákona je odstránenie nedostatkov zákona č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností. RÚZ k návrhu predkladá nižšie uvedené zásadné pripomienky.

Pripomienky RÚZ k predkladanému materiálu

1. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 1

Nadpis nad § 4 sa vypúšťa a § 4 vrátane nadpisu znie:

„§ 4

Zápis práv k nehnuteľnosti

Práva k nehnuteľnosti, ktorá sa eviduje v katastrí, sa do katastra zapisujú vkladom alebo záznamom.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme, aby navrhované ustanovenie reflektovalo, že nie všetky nehnuteľnosti sa evidujú v katastri. Je to v súlade s tým, čo sa uvádza aj v dôvodovej správe, aby sa odstránili nejasnosti ohľadom toho, že nie všetky nehnuteľnosti sa v katastri evidujú, čo dnešná právna úprava celkom nereflektuje.

2. Zásadná pripomienka k čl. I – vloženie nového novelizačného bodu

Za novelizačný bod 1 navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v tomto znení:

” V § 5 ods. 1 sa na konci dopĺňa nová veta, ktorá znie: „Ustanovenia § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa neuplatňujú na inžinierske stavby, ktoré sú nehnuteľnosťou podľa Občianskeho zákonníka a ktoré nie sú evidované v katastri.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme odstrániť nejasnosti, ktoré vyplývajú z absencie právnej úpravy týkajúcej sa nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sa neevidujú v katastri. Samotné ustanovenie § 133 ods. 2 predpokladá, že osobitný zákon môže stanoviť výnimky z ustanovení § 133 ods. 2 OZ, pričom z poznámky pod čiarou 2a) Občianskeho zákonníka vyplýva, že takýmto osobitným zákonom má byť katastrálny zákon.

3. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 4

Novelizačný bod navrhujeme vypustiť alebo upraviť tak, aby sa inžinierske stavby, ktoré sú nehnuteľnosťami podľa Občianskeho zákonníka evidovali v katastri len ak tak stanoví osobitný zákon alebo ak sa tak rozhodne vlastník inžinierskej stavby.

Odôvodnenie:

Povinné evidovanie všetkých inžinierskych stavieb, ktoré sú nehnuteľnosťami, by predstavovalo príliš radikálnu zmenu oproti dnešnému stavu, kedy sa tieto stavby naopak v katastri neevidovali (aj keď existujú historické výnimky). Takáto povinnosť by predstavovala neprimeranú záťaž nie len pre dotknutých vlastníkov ale aj pre samotné orgány katastra. Návrh by značne skomplikoval budovanie infraštruktúry, a to nielen telekomunikačnej (k vybudovaniu a prevzatíu bude nutný aj ich zápis do KN). Zároveň navrhovaná úprava skomplikuje prevody takýchto inžinierskych stavieb medzi podnikmi, keďže k prevodu bude nutný aj vklad VP do KN, čo vlastne znamená, že nielen novovybudované (a zapísané), ale už aj existujúce a niekoľko rokov prevádzkované inžinierske stavby budú musieť podniky dať dodatočne zapísať do KN, akonáhle budú s nimi chcieť nakladať napr. prevodom VP na iný podnik.

4. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 7 v časti §6a odsek 1

Navrhujeme zmeniť znenie nasledovne: namiesto slov V pochybnostiach okresného úradu...po bodkočiarku nahradiť slovami: Pokiaľ okresný úrad nezapíše navrhovanú stavbu do katastra, predloží doručený návrh úradu, ktorý rozhodne, či ide o predmet evidovania v katastri;

Odôvodnenie:

Navrhujeme zmeniť začiatok prvej vety tak, aby zo zákona vyplynulo, že OÚ je povinný požiadať o rozhodnutie, ak nechce evidovať nehnuteľnosť. Je potrebné tiež zvážiť, pokiaľ má úrad ambíciu evidovať všetky stavby, ktoré sú nehnuteľnosťami v zmysle súkromnoprávných kritérií, či má vôbec celé ustanovenie opodstatnenie

5. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 7 v časti §6a odsek 4

V § 6a ods.4 sa vkladá druhá veta, ktorá znie:

„V odôvodnení rozhodnutia vysvetlí dôvody pre ktoré konkrétna nehnuteľnosť spĺňa alebo nespĺňa podmienky pre zápis.“

Odôvodnenie:

Z publikovaných rozhodnutí nie je zjavné, prečo niektoré stavby sú schopné zápisu a niektoré nie. Pre naplnenie základnej zásady legitímneho očakávania je preto potrebné, aby úrad vysvetlil v odôvodnení, prečo sa tá ktorá stavba zapísať má alebo nespĺňa podmienky pre zápis. V súčasnom znení sú všetky tieto rozhodnutia nepreskúmateľné z hľadiska nedostatku odôvodnenia a pretože sa na nich nevzťahuje správny poriadok, je potrebné to explicitne doplniť do zákona.

6. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 13

V § 24 ods. 1 písm. e) sa na konci čiarka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová: „ak sa návrh na začatie katastrálneho konania podáva v elektronickej podobe, prostredníctvom určeného elektronického formulára elektronickej služby katastra nehnuteľností(7a)“,.

Odôvodnenie:

Navrhujeme upresniť text ustanovenia, aby bolo zrejmé, že sa týka len elektronického podania, ktoré je urobené prostredníctvom elektronického formulára, t.j. nie cez elektronickú podateľňu ústredného portálu verejnej správy. Aj z dôvodovej správy vyplýva, že takýto je aj zámer navrhovateľa.

7. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 14

V § 24 ods. 1 písm. f) sa na konci čiarka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová: „ak sa návrh na začatie katastrálneho konania podáva v elektronickej podobe, prostredníctvom určeného elektronického formulára elektronickej služby katastra nehnuteľností(7a)“,.

Odôvodnenie:

Navrhujeme upresniť text ustanovenia, aby bolo zrejmé, že sa týka len elektronického podania, ktoré je urobené prostredníctvom elektronického formulára, t.j. nie cez elektronickú podateľňu ústredného portálu verejnej správy. Aj z dôvodovej správy vyplýva, že takýto je aj zámer navrhovateľa.

8. Zásadná pripomienka k čl. I – vloženie nového novelizačného bodu

V §22 sa dopĺňa o nový odsek 6, ktorý znie:

„(6) Okresný úrad môže v prípade potreby zachovania zásady účelnosti a hospodárnosti a katastrálne konania zlučiť. Lehota takýchto zlučených konaní neuplynie skôr, ako uplynie lehota posledného zo zlučovaných konaní.“

Ďalšie body sa primerane prečísľujú.

Odôvodnenie:

V praxi sa vyskytuje potreba zápisov nezapísaných nehnuteľností v prípadoch začatia konania o povolení vkladu, prípadne aj potreba opravy chyby, ktorá je pri V konaní odhalená. Pokiaľ by sa musela striktnie dodržať zásada poradia zápisu práv, mohli by pri prílišnom formalizme vzniknúť situácie, kedy nie je možné vklad povoliť, pretože mu bráni chyba, alebo nedostatok, ktorý sa však dá odstrániť priamo s povolením vkladu, ide však o iný druh konania, ktorý začne po začatí vkladového konania. Preto je vhodné legalizovať v takýchto prípadoch možnosť spojenia konaní a zápis oboch previesť súčasne. Vhodné je potom posunúť lehotu na uplynutie lehoty na neskôr začaté konanie, ktoré s primárnou vecou súvisí.

9. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 19 v časti §25 odsek 2

Navrhujeme doplniť za slovo fyzickej, slová: alebo právnickej

Odôvodnenie: Zahraničná právnická osoba môže tiež nadobúdať majetok v SR a pri tom nebude mať zriadenú elektronickú schránku.

10. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 21

Žiadame vypustiť

Odôvodnenie:

Nie je to v záujme účastníkov zmlúv – je na nich, kedy podajú návrh, zmluva môže obsahovať aj odkladaciu podmienku... odôvodnenie tohto ustanovenia nie je adekvátne – zomrieť môže účastník aj skôr a katastrálna prax nemá problém s riešením tohto stavu. Tiež následne nie je riešené hmotnoprávne, čo sa stane so zmluvou, ktorá je platná a účinná ale uplynuli 3 roky od jej uzavretia – nie je to dotiahnuté riešenie a spôsobí viac škody ako úžitku. Platný judikát už túto otázku vyriešil dávnejšie.

Zdôrazňujeme, že táto úprava je osobitne nevhodná vo vzťahu k podnikateľskému prostrediu, v ktorom sú bežné dojednania napr. odkladacích podmienok (aj na dlhšie časové obdobie).

Navrhovaná úprava znemožní zavkladovanie zmluvy po uplynutí 3 rokov od jej uzatvorenia, a nebude mať v konečnom dôsledku pozitívny prínos.

11. Zásadná pripomienka k čl. I – vloženie nového novelizačného bodu

V §31 ods. 2 sa vypúšťajú slová „o prevode nehnuteľnosti“

Odôvodnenie:

Pokiaľ je oprávnený notár a advokát na spísanie zmlúv do zápisnice alebo autorizovane nielen o prevode nehnuteľnosti, ako to vyplýva z čl. IV nie je dôvod, aby sa postupovalo pri vklade rozdielne pri úkone prevodu a inom úkone – v záujme hospodárnosti, nakoľko zodpovednosť za hmotnoprávnu stránku znášajú notári a advokáti, by bolo vhodnejšie posudzovať zmluvy jednotne pri všetkých typoch úkonov, ktoré sú v notárskej zápisnici alebo autorizovanej zmluve

Z ods. 4 vypustiť písm. f – deň, keď nastali právne účinky vkladu -odôvodnenie- chyba logiky, právne účinky vkladu nemôžu nastať skôr, ako je vydané rozhodnutie a vklad je vykonaný, preto je tento údaj, ktorý môže z logiky veci nastať až po vykonaní vkladu nespôsobilý byť obsahom rozhodnutia

12. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 26, v časti §31a odsek 2

Navrhujeme doplniť druhú vetu: Spolu s výzvou doručí okresný úrad aj odstúpenie od zmluvy.

Odôvodnenie:

Je potrebné s výzvou doručiť aj odstúpenie, aby nenastala pochybnosť, či vôbec k odstúpeniu od zmluvy došlo. Zároveň poukazujeme na to, že žalovať platnosť je neštandardný postup - stačilo by žalovať neplatnosť a dôkazné bremeno v CSP presunúť na odstupujúceho – práve v prípade §49 OZ, keď je zmluva uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok je namieste nevkladať povinnosť podania žaloby na toho, kto je už postihnutý a zväčša sa nevie účinne právne brániť. 60 dňová lehota nebude na podanie žaloby ani stačiť a odstúpenie pri tom môže byť platné – napr. nadobúdateľ zdanlivo výhodne kúpi nehnuteľnosť a následne zistí environmentálnu záťaž, odstúpi od zmluvy, ale už nemá prostriedky na súdny spor.

13. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 27

V § 31b ods. 1 písm. c) sa na konci pripájajú tieto slová: „alebo ods. 2, ak dôvod zamietnutia medzičasom neodpadol“.

Odôvodnenie:

Zamietnutie, resp. jeho dôvod nemôže netrvať alebo trvať. Ide o dokonavý vid, preto je návrh potrebné preformulovať.

14. Zásadná pripomienka k čl. I vloženie nového novelizačného bodu za novelizačný bod 27

V § 31b ods. 1 sa na konci bodka mení na čiarku a dopĺňa sa nové písmeno h), ktoré znie: „h) zmluva nenadobudla účinnosť ani do uplynutia lehoty na povolenie vkladu“.

Odôvodnenie:

Prerušovanie konaní V z dôvodu čakania na účinnosť pre odkladaciu podmienku alebo iný dôvod nenastúpenia účinnosti zmluvy má zbytočne za následok dlhodobé nemožnosti iných zmien v katastri, pritom môže byť zmluva aj platná. Javí sa ako vhodnejšie v takomto prípade zastaviť konanie a umožniť tak po nadobudnutí účinnosti zmluvy opätovne ju s novým návrhom podať. Za to, či aj po uplynutí času bude zodpovedať možnosti povolenia vkladu majú niesť bremeno jej účastníci a nemala by brzdiť kataster ani iných účastníkov v ďalších konaniach.

15. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 36

Žiadame vypustiť.

Pre prípad nevyvšetenia tohto ustanovenia, potom namiesto navrhovaného znenia navrhujeme nasledovné znenie: „Okresný úrad posúdi, či návrh na vykonanie záznamu, verejná listina, iná listina alebo zmluva podľa § 34 písm. b) obsahuje skutočnosť podstatnú pre vznik, existenciu, zmenu alebo zánik práva k nehnuteľnosti, ktoré je predmetom zápisu do katastra.“

Odôvodnenie:

Nesúhlasíme s takýmto vymedzením oprávnenia úradov v záznamovom konaní, pretože sa ním do určitej miery stiera rozdiel medzi vkladovým konaním a záznamovým konaním bez toho, aby účastník záznamového konania mal oprávnenie podať odvolanie proti prípadnému zamietnutiu návrhu na záznam (ak úrad v rámci posudzovania podľa § 37 písm. a) dospeje k záveru, že z predloženého návrhu resp. listiny/zmluvy nevyplýva vznik, existencia, zmena alebo zánik práva k nehnuteľnosti a záznam odmietne vykonať, pričom navrhovateľ sa proti takémuto odmietnutiu nebude mať možnosť brániť odvolaním, hoci bude mať za to, že jeho právo z ním predložených dokladov vyplýva).

16. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 37, v časti §37b

§ 37b navrhujeme formulovať nasledovne:

„§37b

(1) Okresný úrad vykoná záznam alebo oznámi dôvody nevykonania záznamu do

- a) 30 dní odo dňa začatia konania o zázname,
- b) 20 dní odo dňa začatia konania o zázname, ak je návrh na vykonanie záznamu podaný v elektronickej podobe prostredníctvom elektronického formulára elektronických služieb katastra nehnuteľností,
- c) 5 pracovných dní odo dňa začatia konania o výmaze záložného práva, ak ide o podanie v listinnej podobe alebo podanie podané prostredníctvom elektronického formulára elektronických služieb katastra nehnuteľností,
- d) 10 pracovných dní odo dňa začatia konania o výmaze záložného práva, ak ide o podanie podané prostredníctvom elektronickej podateľne ústredného portálu verejnej správy,
- e) 5 pracovných dní odo dňa doručenia rozhodnutia súdu o zriadení záložného práva ako zabezpečovacieho opatrenia.

(2) Plynutie lehoty na vykonanie záznamu sa prerušuje, ak konaniu o zázname predchádza skôr začaté konanie o návrhu na vklad, konanie o zázname, konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo konanie o proteste prokurátora, ktoré sa týka tej istej nehnuteľnosti. Plynutie lehoty na vykonanie záznamu sa prerušuje aj vtedy, ak sa po začatí konania o zázname začne konanie o proteste prokurátora, ktoré sa týka tej istej nehnuteľnosti, ak by rozhodnutie, ktorým by sa vyhovel protestu prokurátora mohlo mať vplyv na vykonanie záznamu.

(3) Lehota na vykonanie záznamu začína opätovne plynúť pracovným dňom nasledujúcim po dni

- a) nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o návrhu vklad,
- b) vykonania záznamu do katastra alebo po dni odoslania oznámenia dôvodu nevykonania záznamu,
- c) skončenia konania o oprave chyby v katastrálnom operáte podľa § 59b ods. 2,
- d) nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa rozhodne o proteste prokurátora.

(4) Ak je účastník konania alebo vyhotoviteľ verejnej listiny, inej listiny alebo zmluvy podľa § 34 písm. b) vyzvaný na odstránenie nedostatkov, plynutie lehoty na vykonanie záznamu sa prerušuje dňom odoslania výzvy a začína opätovne plynúť pracovným dňom nasledujúcim po dni odstránenia nedostatkov alebo po dni márneho uplynutia lehoty určenej podľa § 37a ods. 2.

(5) Plynutie lehoty na vykonanie záznamu sa prerušuje dňom predloženia podnetu na rozhodnutie podľa § 6a úradu. Lehota na vykonanie záznamu začína opätovne plynúť pracovným dňom nasledujúcim po dni oznámenia rozhodnutia podľa § 6a okresnému úradu.

Odôvodnenie:

Pôvodná 60 dňová bola počítaná bez prerušovania konania- takže aj vrátane odstraňovania nedostatkov – teraz je navrhované prerušenie plynutia lehoty, takže nie je dôvod nastavovať ju na t dlhšie ako vklad, keďže nejde o tak náročné konanie.

Nie je dôvod, aby sa záznamové konanie vždy „prerušilo“ pri neskôr podanom proteste prokurátora. Malo by sa tak stať len v prípade, ak by rozhodnutie o proteste mohlo mať vplyv na vykonanie záznamu. Taktiež nie je dôvod, aby v zmysle odseku 3 lehota na vykonanie záznamu začala opätovne plynúť len v prípade, ak sa protestu prokurátora nevyhovelo. Lehota by mala opätovne začať plynúť aj v prípade, ak sa protestu vyhovie. Nech sa o proteste rozhodne akokoľvek je potrebné sa vysporiadať s podaným návrhom na záznam.

17. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 37, v časti §37d

Navrhujeme doplniť prvý odsek a za slovo záznamom doplniť slová; zápis iných údajov vykoná okresný úrad bezodkladne, najneskôr do 3 dní od zistenia alebo nahlásenia zmeny.

Odôvodnenie:

Nie je akceptovateľné, aby zmeny, ktoré nezasahujú do zápisu práv k nehnuteľnostiam sa vykonávali až v 60 dňovej lehote. Mali by byť vykonané bezprostredne po ich zistení, keďže ide o jednoduchý administratívny úkon.

18. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 37, v časti §37e

§ 37e navrhujeme formulovať nasledovne:

„§37e

(1) Odstúpenie od zmluvy alebo vrátenie daru okresný úrad zapíše záznamom, ak právo k nehnuteľnosti nie je dotknuté ďalšou zmenou vlastníctva a platnosť odstúpenia od zmluvy alebo uplatnenia práva na vrátenie daru nie je sporná. Pravosť podpisu osôb, ktorých právo má byť z katastra vymazané, musí byť úradne osvedčená podľa osobitných predpisov;10a) to neplatí, ak je odstúpenie od zmluvy alebo uplatnenie práva na vrátenie daru vyhotovené vo forme notárskej zápisnice.

(2) Ak platnosť odstúpenia od zmluvy alebo uplatnenia práva na vrátenie daru nie je potvrdená všetkými osobami, ktorých právo má byť z katastra vymazané, okresný úrad vyzve toho, kto odstúpil od zmluvy alebo toho, kto si uplatnil právo na vrátenie daru, na podanie návrhu na súd o určenie práva k nehnuteľnosti do 60 dní od doručenia výzvy. Ak je návrh na súd podaný, konanie o zázname sa prerušuje odo dňa podania návrhu na súd do právoplatného skončenia konania na súde. Ak návrh na súd nie je v určenej lehote podaný, okresný úrad záznam nevykoná a oznámi účastníkovi konania dôvod nevykonania záznamu.“

V prípade neakceptovania navrhovaného riešenia dávame do pozornosti aj možnosť vkladovania odstúpenia od zmluvy a vrátenia daru, kde by došlo k posúdeniu platnosti z hľadiska naplnenia dôvodov pre využitie týchto inštitútov a nebolo by potrebné zbytočne zaťažovať záznamové konanie, ktoré má byť hlavne na zápis nesporne vzniknutých alebo zaniknutých práv zo zákona, na základe zákona alebo vyplývajúcich z rozhodnutí orgánov. Preto v tom prípade navrhujeme podradiť odstúpenie od zmluvy aj žiadosť o vrátenie daru pod legislatívnu skratku „zmluva“ doplnením do § 8 ods. 1 písm. c)

Odôvodnenie:

Navrhované znenie neprímerane zvýhodňuje účastníka, ktorý má záujem na platnosti odstúpenia od zmluvy/vrátenia daru. Naopak účastník, ktorý platnosť takéhoto úkonu sponchyňuje sa nemá možnosť efektívne brániť voči zápisu v katastri

19. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 37, v časti §37h

Navrhujeme vypustiť slová za slovom „listiny“ a nahradiť ich slovami: údaje o nehnuteľnostiach, ktorých sa listina týka získa od právnickej osoby , ktorá spravuje informačný systém katastra

Odôvodnenie:

Odôvodnenie potreby čestného prehlásenia. V DS je potreba čestného vyhlásenia odôvodnená potrebou identifikácie nehnuteľností, ktorých sa právne nástupníctvo týka – ale lustráciu si vedľa orgány katastra sami prostredníctvom IS. Považujeme ustanovenie za šikanózne a zbytočne zaťažujúce dediča, ktorý ani nemusí o všetkých nehnuteľnostiach vedieť. Pritom nemá ako notár možnosť lustrácie celej SR. Namiesto čestného vyhlásenia navrhujeme dať lustráciu právnickou osobou zriadenou úradom a poveriť konkrétny okresný úrad, ktorý to bude vykonávať a prípadne distribuovať ostatným na zápis so súpisom nehnuteľností

20. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 38, v časti §38 odsek 1 a 2

Navrhujeme doplniť §38 ods. 1 písm. d) z vlastnej iniciatívy a opraviť v ods.2 „ak je zapísané“ , na – „ak z predloženej listiny na zápis vyplýva duplicita vlastníctva“

Odôvodnenie:

Je potrebné ponechať aj možnosť zápisu poznámky ex offio, najmä pri zisteniach z iných konaní a tiež zapisovať poznámku duplicity v prípadoch, ak je predložená listina, ktorá duplicitu signalizuje.

21. Zásadná pripomienka k čl. I vloženie nového novelizačného bodu za novelizačný bod 38

V § 42 ods. 2 sa slová „verejná listina alebo iná listina obsahujú“ nahrádzajú slovom: „obsahuje“ a na konci odseku sa dopĺňa veta, ktorá znie: „Na verejnú listinu alebo inú listinu sa ustanovenia tohto odseku 2 uplatňujú primerane, avšak na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra nie je spôsobilá listina, ak sú pochybnosti o tom, akých účastníkov práv sa týka, o aký právny úkon ide alebo akých nehnuteľností sa týka.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme, aby sa upravil § 42 ods. 2 upravil v tom zmysle, že aby sa na verejné a iné listiny aplikoval primerane. Nie je dôvod, aby na zápis nebola spôsobilá verejná alebo iná listina, z ktorej je zrejmé akých účastníkov sa týka, o aký právny úkon ide a akej nehnuteľnosti sa týka. Náležitosti verejných a iných listín sú stanovené viacerými právnymi predpismi, ktoré nie vždy korešpondujú s ustanoveniami § 42 ods. 2 katastrálneho zákona.

22. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 45, v časti §44 odsek 1

V § 44 ods. 1 navrhujeme doplniť aj záverečné štádium pozemkových úprav

Odôvodnenie:

Vzhľadom na zmenu pomerov pri schvaľovaní pozemkových úprav sa javí ako vhodné pri konkrétnom štádiu vyznačiť plombu namiesto poznámky

23. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 45, v časti §44 odsek 3, písmeno k

Navrhujeme Doplniť vykonaním schválených pozemkových úprav

Odôvodnenie:

Precizovanie v prípade akceptácie predchádzajúcej pripomienky

24. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 46

Ustanovenie je potrebné zosúladiť podľa vyhodnotenia pripomienky k bodu 4.

Odôvodnenie:

Ide o legislatívno-technickú pripomienku.

25. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 47, v časti §46 odsek 7

V § 46 navrhujeme odsek 7 formulovať nasledovne:

„(7) Pri zápise stavby podľa § 6 ods. 1 písm. c) a d) alebo podzemnej stavby do katastra, ktorá bola postavená pred 1. októbrom 1976, sa predkladá oznámenie obce, aké jej bolo určené súpisné číslo, ak ide o stavbu, ktorej sa určuje súpisné číslo a kto bol jej stavebníkom; ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba. Doklady môže vlastník stavby nahradiť čestným prehlásením s osvedčeným podpisom“. Zároveň je potrebné ustanovenie zosúladiť podľa vyhodnotenia pripomienky k bodu 4.

Odôvodnenie:

Navrhujeme, aby sa ustanovenie zosúladiť s ustanoveniami stavebného zákona (§ 142I) a aby zohľadňovalo aj stavby, na ktoré sa nevydáva súpisné číslo. legálnosť stavieb, ktorá vyplýva z §142I ods. 3 by mala byť pretavená do ich zápisu bez potreby podkladov stavebného konania alebo potvrdenia obce, ktorá ho vydáva zväčša na základe tvrdení žiadateľa. Nahradiť by sa dalo čestným prehlásením

26. Zásadná pripomienka k čl. I – vloženie nového novelizačného bodu

V čl. I. navrhujeme vložiť nový bod v znení:

„V § 46 odsek 10 znie:

(10) Pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ktorá bola postavená od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba postavená, na aký účel bola nepretržite užívaná, aké súpisné

číslo jej bolo určené, ak ide o stavbu, ktorej sa určuje súpisné číslo a kto bol jej stavebníkom, spolu s verejnou listinou alebo inou listinou preukazujúcou, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo k pozemku pod stavbou;16a) ako vlastník stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba. Doklady môže vlastník stavby nahradiť čestným prehlásením s osvedčeným podpisom

Odôvodnenie:

Navrhujeme, aby sa odsek 10 zosúladiť s odsekom 7.

27. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 59, v časti §68 odsek 5

V § 68 v novom odseku 5 navrhujeme špecifikovať pojem autentifikácia

Odôvodnenie:

Chýba definícia alebo vysvetlenie autentifikácie v zákone a ani v DS nie je vysvetlené o akú autentifikáciu má ísť a čo má obsahovať, preto navrhujeme ustanovenie vypustiť

28. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 60

Navrhujeme doplniť aj o výpis z listu vlastníctva s históriou zmien

Odôvodnenie: s výpisom LV s históriou zmien sa počítalo v predchádzajúcich pripravovaných novelách. Bez ich podchytenia v zákone sa málo záujemcov o výpis z LV dozvie, že je ho možné žiadať aj v tejto forme, pritom je už väčšina územia s históriou zmien do IS prepísaná na základe stotožnenia LV

29. Zásadná pripomienka k čl. I., - vloženie nového novelizačného bodu

V dotknutom ustanovení navrhujeme za slovami „úloh podľa osobitných predpisov“ vložiť slová „a banke alebo pobočke zahraničnej banky na účely podľa osobitného predpisu21b)“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 21b) znie:

„21b) § 93a ods. 11 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov“

Doterajšie poznámky pod čiarou 21b), 21c) sa označujú ako 21c), 21d).

Navrhovaná úprava si vyžaduje doplnenie § 93a ods. 11 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v nasledovnom znení:

„Na účely zisťovania, preverenia a kontroly identifikácie klientov a ich zástupcov, na účely uzatvárania a vykonávania obchodov s klientmi, na účely ochrany a domáhania sa práv bánk voči ich klientom, na účely zdokumentovania činnosti bánk, na ďalšie účely podľa odseku 3 a na plnenie úloh a povinností podľa osobitných predpisov, ako aj na účely aktualizácie už bankou a pobočkou zahraničnej banky uchovávaných údajov o klientoch a ich zástupcoch je banka a pobočka zahraničnej banky oprávnená aj bez súhlasu dotknutých osôb zisťovať, získavať, zaznamenávať, uchovávať, využívať a inak spracúvať s použitím automatizovaných alebo neautomatizovaných prostriedkov osobné údaje podľa odseku 1, § 91 ods. 1, § 38 ods. 3 a § 92a v rozsahu údajov zapísaných v katastri nehnuteľností a to aj prostredníctvom tretích osôb určených bankou alebo pobočkou zahraničnej banky ako sprostredkovateľmi v zmysle osobitných predpisov88id).“

88id) Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (Ú. v. EÚ L 119, 4. 5. 2016).

Odôvodnenie:

Navrhovaná úprava spočíva v explicitnom rozšírení okruhu príjemcov rodného čísla alebo iného identifikátora, ak ide o cudzinca, o banky a pobočky zahraničných bánk na účely podľa navrhovaného § 93a ods. 11 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách. Na spracúvanie uvedených údajov majú banky a pobočky zahraničných bánk právny základ v zmysle § 93a zákona o bankách, podľa ktorého sú oprávnené aj bez súhlasu dotknutej osoby zisťovať, získavať, zaznamenávať, uchovávať, využívať a inak spracúvať tieto údaje.

Ustanovenie § 93a ods. 11 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách upravuje poskytovanie údajov katastra bankám a pobočkám zahraničných bánk prostredníctvom právnickej osoby zriadenej Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky. Môže ísť pritom tak o získavanie údajov vo vzťahu k jednotlivjej dotknutej osobe alebo nehnuteľnosti alebo o poskytovanie osobných údajov hromadným spôsobom, pričom sa upravuje za akým účelom sú osobné údaje získavané a spracúvané zo strany bánk a pobočiek zahraničných bánk. Údaje z katastra sú poskytované bankám a pobočkám zahraničných bánk za účelom zisťovania, preverenia a kontroly identifikácie klientov a ich zástupcov, na účely uzatvárania a vykonávania obchodov s klientmi, na účely ochrany a domáhania sa práv bánk voči ich klientom, na účely zdokumentovania činnosti bánk, na ďalšie účely podľa odseku § 93a ods. 3 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a na plnenie úloh a povinností podľa osobitných predpisov, ako aj na účely aktualizácie už bankou a pobočkou zahraničnej banky uchovávaných údajov o klientoch a ich zástupcoch. Navrhuje sa aby osobné údaje od Úradu boli získavané bankami a pobočkami zahraničných bánk tak priamo ako aj aj prostredníctvom jednej alebo viacerých tretích osôb určených bankou alebo pobočkou zahraničnej banky a to v závislosti od určenia banky alebo pobočky zahraničnej banky ako prevádzkovateľa pri spracúvaní osobných údajov.

30. Zásadná pripomienka k čl. I., - vloženie nového novelizačného bodu

V §69 odsek 11 za slovami „na splnenie úloh realizovaných vo verejnom záujme“ vložiť slová „alebo na účely podľa osobitného predpisu21b).“.

Odôvodnenie:

Cieľom navrhovanej úpravy je na účely stanovené osobitným predpisom, ktorým je zákon o bankách v spojení so zámerom digitalizácie, aplikácie udržateľných riešení, zefektívnenia získavania údajov z katastra umožniť bankám a pobočkám zahraničných bánk získavať údaje z katastra. Banky a pobočky zahraničných bánk ako samostatní prevádzkovatelia v zmysle osobitných predpisov prijímajú primerané a účinné opatrenia a sú zodpovedné za preukázanie súladu spracovateľských činností s osobitnými predpismi vrátane účinnosti opatrení ako aj zohľadnenie rizík pre práva a slobody dotknutých fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov.

Je preto nesporné, že je zodpovednosťou bánk a pobočiek zahraničných bánk (pri súbežnom dodržaní zásad spracúvania osobných údajov), ako prevádzkovateľov osobných údajov, posúdenie a rozhodnutie, či majú zámer údaje získavať na účely podľa navrhovaného § 93a ods. 11 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách priamo od právnickej osoby zriadenej Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky alebo na získanie údajov od právnickej osoby zriadenej Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky poveria sprostredkovateľov, prípadne využijú oba spôsoby získania osobných údajov z katastra.

31. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 61

Žiadame o vypustenie navrhovaného ustanovenia.

Odôvodnenie:

Navrhované ustanovenie je nejednoznačné (napr. absentujúci popis postupu získania súhlasu úradu a pod.), vyvoláva právnu neistotu pri výklade a následne je predpoklad, že nedôjde k jeho správne aplikovaniu v praxi. Zároveň ustanovenie z nášho pohľadu zasahuje do úpravy, ktorá už je implementovaná Nariadením GDPR.

32. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 67 a 70

V § 74 ods. 1, písm. j), k) v spojení s §75 ods. 1, ods. 2, písm. b) žiadame o vypustenie navrhovaných doplnení porušení poriadku na úseku katastra a úpravu ustanovení, na ktoré má dopad vypustenie ustanovení § 74 ods. 1, písm. j), k).

Odôvodnenie:

Navrhované ustanovenia zasahujú do pôsobnosti príslušného dohliadajúceho úradu, ktorým je Úrad na ochranu osobných údajov SR. Navrhované ustanovenia sú z obsahového hľadiska nejednoznačné a vyvolávajú právnu neistotu pri výklade, taktiež v prípade § 74 ods. 1, písm. k) predstavujú zásah do zmluvných vzťahov a možné sankcionovanie fyzických osôb, ešte navyše podmienok dohodnutých v zmluve podľa § 69 ods. 11.

33. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 73, 75 a 78

V § 76 ods. 1, písm. i), j) v spojení s § 76 ods. 3, písm. b), §77 ods. 1 žiadame o vypustenie navrhovaných doplnení porušení poriadku na úseku katastra a úpravu ustanovení, na ktoré má dopad vypustenie ustanovení § 76 ods. 1, písm. i), j).

Odôvodnenie:

Navrhované ustanovenia zasahujú do pôsobnosti príslušného dohliadajúceho úradu, ktorým je Úrad na ochranu osobných údajov SR. Navrhované ustanovenia sú z obsahového hľadiska nejednoznačné a vyvolávajú právnu neistotu pri výklade, taktiež v prípade § 76 ods. 1, písm. j) predstavujú zásah do zmluvných vzťahov a možné sankcionovanie právnických osôb ešte navyše podmienok dohodnutých v zmluve podľa § 69 ods. 11.

34. Zásadná pripomienka k čl. I novelizačný bod 80

Za § 79l sa vkladá § 79m, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 79m

Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. júla 2025

(1) Výsledky vybraných geodetických a kartografických činností, ktoré boli autorizačne overené do 30. novembra 2009 nepodliehajú katastrálnej inšpekcii.

(2) Štátny dozor, ktorý sa začal a právoplatne neskončil do 30. júna 2025, sa dokončí podľa tohto zákona v znení účinnom do 30. júna 2025.

(3) Katastrálne konanie, ktoré sa začalo a právoplatne neskončilo do 30. júna 2025, sa dokončí podľa tohto zákona v znení účinnom do 30. júna 2025.

(4) Oprávnenie na spôsobilosť rozhodovať o návrhu na vklad vydané do 30. júna 2025 je oprávnením podľa tohto zákona v znení účinnom od 1. júla 2025.

(5) Zmluvy, verejné listiny a iné listiny, ktoré boli spísané do 30. júna 2025 a ktoré boli spôsobilé na zápis do katastra podľa tohto zákona v znení účinnom do 30. júna 2025 sú spôsobilé na zápis do katastra aj po 30. júni 2025“.

Odôvodnenie:

Navrhujeme doplniť prechodné ustanovenia tak, aby sa zmeny retroaktívne negatívne nedotkli zmlúv, verejných listín a iných listín.

35. Zásadná pripomienka k čl. II. novelizačný bod 1

Novelizačný bod navrhujeme vypustiť, v prípade, ak vypustenie nebude akceptované navrhujeme zmeniť hodnotu na 3 €

Odôvodnenie:

Nahliadnutie do zbierky listín je právom dotknutých osôb. Podmieňovať takéto nahliadnutie uhradením poplatku je neprípustné. Ani nahliadnutie do iných typov spisov sa nespoplatňuje

36. Zásadná pripomienka k čl. II. novelizačný bod 2

V časti Splnomocnenie k položke 11 bod 4. navrhujeme konkretizovať o akú lehotu ide

Odôvodnenie:

Ide o nejasné znenie zákona, je to potrebné viac špecifikovať

37. Zásadná pripomienka k čl. II. novelizačný bod 2

Poznámka k položke 11 – návrh znenia:

„1. Ak sú predmetom návrhu na vklad do katastra nehnuteľností právne vzťahy z viacerých druhov právnych úkonov, poplatok sa vyberie za druhý a každý ďalší právny úkon vo výške ½ poplatku podľa tejto položky.

2. Príplatok za urýchlené rozhodnutie je splatný najneskôr do troch pracovných dní odo dňa doručenia výzvy na zaplatenie poplatku .

Odôvodnenie:

za každý ďalší úkon v jednom konaní by sa mal poplatok platiť v ½, nakoľko nejde o samostatné konania ani rozhodnutia a aj takéto nastavenie ešte znamená zvýšenie oproti minulosti, keď bol poplatok za úkon 66€,

38. Zásadná pripomienka k čl. II. novelizačný bod 3

Navrhujeme doplniť Oslobodenie: Poplatok sa vráti, ak sa prešetrovaním zistí chyba v KO

Odôvodnenie:

Pokiaľ sa zistí chyba v katastri pri prešetrovaní údajov katastra, nemal by ten, kto vyvolal toto konanie znášať nedostatky, ktoré nezapríčinil. Tým sa dosiahne dôvod, pre ktorý bol poplatok navrhnutý a zároveň to nebude mať neprímerane negatívny dopad.

39. Zásadná pripomienka k Analýze vplyvov na podnikateľské prostredie

1.1. Všeobecná pripomienka k Analýze vplyvov na podnikateľské prostredie

Analýza vplyvov je nesprávna a neúplná. Úrad geodézie a katastra chce zaviesť zmenu, ktorej dosahy si zrejme neuvedomuje. Konkrétne ide o navrhovanú zmenu § 6 na ňu nadväzujúcu zmenu § 46. Úrad chce totiž zaviesť fakticky povinnú evidenciu inžinierskych stavieb, ktoré nie sú budovami a ktoré sú v zmysle Občianskeho zákonníka nehnuteľnosťami, do katastra nehnuteľností. Z dôvodovej správy vyplýva, že úrad chce vyriešiť legislatívnu medzeru, kedy Občiansky zákonník stanovuje, že ak sa nehnuteľnosť prevádza zmluvou na nadobudnutie vlastníckeho práva je potrebný vklad do katastra nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak (v dôvodovej správe sa mylne uvádza paragraf 132 Občianskeho zákonníka, čo je chybné, nakoľko správne má byť uvedený paragraf 133 Občianskeho zákonníka). Žiaľ treba priznať, že dnešná právna úprava pri nadobúdaní vlastníctva celkom nepamätá na nehnuteľnosti, ktoré sa neevidujú v katastri, avšak sme toho právneho názoru, že tu platí pomerne dlhodobá rešpektovaná prax, že na takéto nehnuteľnosti sa povinnosť vkladu nevzťahuje. Úrad geodézie tu však v dôvodovej správe pomerne odvážne tvrdí, že vlastne „podľa dnešnej právnej úpravy nemožno takéto veci prevádzať“, a preto navrhuje riešenie, aby sa zaviedla evidencia takýchto stavieb do katastra, aby ich bolo možné prevádzať rešpektíve, aby bolo možné k nim zriaďovať záložné práva a podobne. Podľa nášho presvedčenia si však Úrad geodézie neuvedomuje akého množstva stavieb by sa to týkalo, nakoľko inžinierske stavby v zmysle stavebného zákona sú všetky ostatné stavby, ktoré nie sú budovami. Na to, aby sa stavba považovala za nehnuteľnosť v zmysle občianskeho zákonníka sa vyžaduje, že musí mať pevný základ v zemi. V zmysle občianskeho zákonníka sa teda za nehnuteľnosti považuje značné množstvo stavieb, ktoré sa ale nikdy v katastri neevidovali. Ako príklad uvedieme mosty, oporné múry, samostatne stojace komíny, murované ploty, podzemné šachty, stožiare vysokého napätia, podstavce pod sochy a pod. Napr. v prípade telekomunikačných operátorov ide aj o stožiare mobilnej siete, ktorých drvivá väčšina nie je v katastri ako stavba zapísaná. Podľa dnešnej právnej úpravy sa takéto stavby v katastri neevidujú (§ 46 ods. 2). Išlo by teda o zásadnú zmenu. Ak by sa zaviedla povinnosť evidovať všetky tieto inžinierske stavby do katastra, spôsobilo by to veľké problémy nielen podnikateľom, ale aj bežným fyzickým osobám, nakoľko častokrát ide o stavby, od ktorých ľudia a firmy nemajú nejaké presné doklady, kedy boli postavené, kedy boli kolaudované a podobne. Navrhovatelia tejto novely katastrálneho zákona veľmi nepresne zhodnotili, aký by táto zmena mala reálny dosah. Výška negatívneho dopadu na podnikateľské prostredie v doložke vplyvov je odhadnutá nesprávne. Odhad je absolútne nepodložený, neodborný, úplne nereálny a nezodpovedne podhodnotený.

Je to zásadná zmena, kde dosahy na celú spoločnosť budú markantné a určite presiahnu niekoľko sto až tisícnásobne deklarovaný náklad.

Navrhované zmeny by teda mali oveľa väčší dopad na podnikateľské prostredie (a nie len naň) ako sa uvádza v predloženom materiáli v PPK. Dopad na podnikateľské prostredie je dramaticky negatívny a podhodnotený a to až o niekoľko rádov. Pri investičných aktivitách všetkých vlastníkov a s právcom inžinierskych stavieb odhadujeme dopad na podnikateľské prostredie rádovo v miliónoch EUR ročne.

Zároveň tento návrh v súčasnej fáze reformy stavebnej legislatívy pôsobí kontraproduktívne nakoľko celá odborná verejnosť sa usiluje o digitalizáciu a zjednodušenie procesov. Naopak predložený návrh znamená komplikáciu a zbyrokratizovanie existujúcich manuálnych a analógových procesov.

Za najlepšie riešenie považujeme a navrhujeme, aby sa do katastrálneho zákona doplnilo ustanovenie, že „pri stavbách, ktoré sa neevidujú v katastri nehnuteľností sa vklad do katastra nehnuteľností nevyžaduje.“ Takéto riešenie by bolo plne v súlade s § 133 Občianskeho zákonníka, nakoľko poznámky pod čiarou v paragrafe 133 odsek 2 OZ vyplýva že odchylná právna úprava sa očakáva od katastrálneho zákona.

Keďže evidovanie inžinierskych stavieb je navrhované ako samostatné písmeno d), neplatia naň obmedzujúce podmienky uvedené pri stavbách v písmene c). V praxi by to znamenalo, že aj podzemné inžinierske stavby s pevným základom by sa evidovali, na rozdiel od neinžinierskych podzemných stavieb, kde je evidencia obmedzená prienikom stavby so zemským povrchom. Takáto úprava je nezmyselná a absurdná

V štáte existujú iné infosystémy (IS), ktoré majú evidovať inžinierske siete (napr. JIM a IS MSRŠD ÚpREKaPS, IS Urbion UpÚPaV SR, IS magistrátov (Bratislava), INSPIRE MŽP SR, a iné). Prijatím predložených legislatívnych zmien by bola porušená zásada jedenkrát a došť.

1.2. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie

Doložka vybraných vplyvov neprávne vynechala pri mechanizme znižovania byrokracie zaškrtnutie možnosti nie

Odôvodnenie:

Samotný návrh tým, že navrhuje autentifikáciu, (ktorú ani riadne nešpecifikuje) zavádza pre podnikateľov, ktorí s katastrom prichádzajú do kontaktu novú byrokráciu a to v potrebe autentifikácie v prípade nazerania do zatiaľ voľne prístupného IS KN. Z dôvodu zapisovania inžinierskych stavieb bude nárast byrokracie tiež vysoký, nakoľko bude potrebné tak zabezpečiť podklady, ako aj podať návrhy na zápis stavieb.

1.3. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie

Premenné uvádzané v analýze sú absolútne poddimenzované (až sa javí ako úmyselné na zníženie predpokladaných vplyvov), a to tak v rovine počtu dotknutých subjektov – rádovo v tisíckach, pričom povinnosti vyplývajúce z nutnosti zapísať inžinierske stavby sa budú týkať odhadom minimálne polovice všetkých podnikateľských subjektov v SR (uvádzaný počet subjektov 1000), obdobne je nesprávne odhadnutý a poddimenzovaný počet osôb, ktoré budú potrebovať autentifikáciu (uvádzané 8000) – pritom pôjde o každý subjekt, ktorý vlastní nehnuteľnosť, alebo chce nehnuteľnosť nadobudnúť + profesie, ktoré s KN bežne pracujú, ako sú projektanti, geodeti, advokáti, notári, realitné kancelárie – tento negatívny vplyv sa týka tiež väčšiny podnikateľských subjektov pri overovaní solventnosti zmluvných strán.

Poddimenzovanie sa týka aj počtu podnikateľov, ktorí budú žiadať sprístupnenie listiny (uvádzané 800) alebo prešetrovanie údajov katastra (uvádzané 50).

1.4. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie K súhrnnej tabuľke nákladov 3.1.1.

Iné poplatky: navýšenie nákladov na poplatky pre PP o 24 500,-€ aj vzhľadom na porovnanie s celkovou doložkou vplyvov na rozpočet, (ktorá odhaduje spoločné navýšenie pri zmenách u návrhov na vklad, zrušenie zníženia pri oznámení návrhu a žiadosti o prešetrovanie údajov - v sumare na 11 523 316,-€, navýšenie za nový poplatok vyhládavania o 426 000,- €) je jednoznačne neúmerne a podhodnotené

Z údajov ŠÚ SR https://datacube.statistics.sk/#/view/sk/vbd_sk_win2/og3802rr/v_og3802rr_00_00_00_sk

Podniky podľa vybraných druhov vlastníctva celkovo v roku 2023 – súkromný sektor- počet 263 509

Zo štatistickej ročenky 2023 o pôdnom fonde – tabuľka 41 -právnické osoby v súkromnom sektore na Slovensku vlastní 151 370 ha pôdy rôznych druhov, t.j. nielen poľnohospodárskej, ale aj zastavanej a ostatnej pôdy.

<https://www.skgeodesy.sk/sk/ugkk/kataster-nehnutelnosti/sumarne-udaje-katastra-podnom-fonde/>

1.5. K súhrnnej tabuľke nákladov

Administratívne náklady vzhľadom na potrebu získania množstva podkladov pre zápis inžinierskych stavieb, ktoré sa doposiaľ nezapisovali do katastra a autentifikáciu, sa administratívne náklady dramaticky navýšia a to 10-100x oproti predpokladaným v analýze – 116 859,-€

1.6. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie K súhrnnej tabuľke nákladov

Úrad nepriame finančné náklady nevyčísľuje napriek tomu, že zápis každej doposiaľ nezapisanej inžinierskej stavby bude vyžadovať geometrický plán a okrem administrácie samotnej pravdepodobne aj náklady na poplatky na získanie archívnych dokumentov potrebných pre zápis, čo v priemere na jednu stavbu odhaduje PP na 300,-€ pri počte stavieb zhruba v rovnakom pomere ako je stavieb zapísaných, bude predstavovať niekoľko miliónovú položku. V zmysle metodiky pod túto položku sa majú zahŕňať pokuty a sankcie, nakoľko však tieto náklady nie sú typicky ani priamymi poplatkami ani administratívnymi nákladmi, dovoľujeme si ich uviesť v tejto časti. V prípade, ak sa niektoré z týchto nákladov majú zaradiť pod inú položku, navrhujeme, nech ich predkladateľ presunie.

Zníženie nákladov predpokladá úrad o 250 760,-€ - podnikateľské prostredie žiadne zníženie nákladov nepredpokladá, javí sa mu to ako fiktívne a administratívna náročnosť je vo svojom znížení zanedbateľná, až nevyčísliteľná

G:

O Goldplating ide v plnom rozsahu 100%, pretože tu sa netransponuje legislatíva prijatá v EÚ, ale sa len dopĺňajú nové povinnosti, ktoré s harmonizáciou nemajú nič spoločné.

H:

Vyhodnotenie pravidla 1IN2OUT je absolútne zavádzajúce, nakoľko podnikateľským, avšak dokonca aj nepodnikateľským subjektom pribudne enormný nárast povinností.

1.7. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie, časť 3.1.2

K 3.1.2. – pri zápise nových stavieb vyčísluje ÚGKK SR náklad na 1 podnik 12€ - ak štát ponúkne podnikom vypracovanie GP za štátne prostriedky, vtedy môže PP túto položku vo výške nákladu uznať, inak na 1 podnik pri priemernom zápise u veľkých podnikom okolo 500 objektov, pri stredných 20-50 objektov, pri malých po 1 objekte v priemere, je kvalifikovaný počet okolo pol milióna inžinierskych stavieb (len veľké priemyselné objekty majú popri budovách množstvo inžinierskych stavieb, ktoré sa doposiaľ nezapisovali do KN, podniky elektronických komunikácií majú z hľadiska štruktúry ich činnosti tiež veľké množstvá drobných inžinierskych stavieb, rovnako tak trafostanice, stĺpy elektrického vedenia, reklamné stavby - odhad, ktorý vykonal predkladateľ nezodpovedá skutočnosti...)

Z neznámych dôvodov predpokladá úrad zníženie návrhov v listinnej podobe, čo má predstavovať pri 1400 návrhoch úsporu o 182.592,-€. Túto úsporu nepredpokladáme z dôvodu, že sa elektronický návrh cez všeobecné prístupové miesto dostáva finančne na roveň listinnej podoby, preto bude pre podnikateľský sektor výhodnejšie zostať pri listinnej forme, u ktorej predpokladáme navýšenie, keďže prácu s formulárom si zatiaľ neosvojila väčšina účastníkov konania ani z podnikateľského prostredia.

Rovnako tak vykázané zníženie nákladov pre vypustenie oznámenia o návrhu na vklad je iluzórne, keďže oznámenie malo za následok zníženie poplatku a administratívne nezaťažovalo, keďže pri jeho vyplnení bol zároveň pripravený aj návrh na vklad – 68.168,-€.

K ostatným položkám majúcim negatívny finančný vplyv na podnikateľské prostredie zaujímame z dôvodu ich podhodnotenia rovnaký postoj vo vzťahu najmä k ich poddimenzovaniu.

1.8. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie, časť 3.1.3.

Dôvody, ktoré majú obsahovať odôvodnenie nízkeho nastavenia negatívnych vplyvov sú arbitrárne a účelové. Aj keď ÚGKK nevedie štatistiky o počtoch úkonov podnikateľov oproti súkromným osobám je zjavné, že pri známom počte celkovo podaných návrhov, v konkrétnom konaní, známom počte vlastníkov – podnikateľov právnických osôb (pričom fyzické osoby nie sú evidované pod IČO, ale len rodným číslom, aj keď sú ich nehnuteľnosti často využívané na podnikateľské účely) je možné stanoviť percentuálne približný počet, ktorý by zodpovedal orientačne skutočnosti a bol skutočne kvalifikovaným odhadom. Dôvody ako situácia na Ukrajine a dávno ukončená pandémia vplyva na kvalifikovaný odhad nie je možné z dôvodov zistiť a javí sa ako alibistický dôvod pre neprimerane nízky odhad negatívnych nákladov. K tomu výhovorky o pozitívnom stave pre rovnaké zaobchádzanie vo výške poplatkov pre právnické aj fyzické osoby – to je predsa pre dané odvetvie úplne v poriadku a pretrváva to od vzniku katastra ako takého. Nemá to nič spoločné s predkladaným návrhom. Rovnako tak sa to týka absolútnej výšky poplatkov bez rozdielu veľkosti objektov a ich ceny. Dôvody skôr pôsobia ako výhovorky než ako reálne zhodnotenie stavu.

1.9. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie, časť 3.1.3., bod 1

Regulácia má podľa úradu vychádzať z potrieb podnikateľského prostredia a má umožniť výstavbu, pričom odhad 1000 subjektov bol vykonaný ako predpoklad toho, koľko podnikateľov bude chcieť nakladať s nehnuteľnosťou. V tomto sa úrad mýli tiež. Tak ako je zákon navrhnutý predstavuje nepriamu novelizáciu občianskeho zákonníka. V ČR nedostatok evidencie všetkých stavieb, ešte za účinnosti spoločného OZ bol vyriešený pre prevody jediným ustanovením, ktoré u nehnuteľností nezapisovaných do katastra vylúčilo potrebu vkladu. U nás síce takéto ustanovenie do OZ doplnené nebolo, ale právna prax od počiatku akceptuje nemožnosť vkladu ku nehnuteľnostiam nezapisovaným do katastra a akceptuje prevod vlastníckeho práva účinnosťou prevodnej zmluvy. Takže kvalifikovaný počet nie je odhadnutý správne, pretože za kvalifikovaný počet by sme mohli označiť minimálne hodnotu rovnajúcu sa polovici subjektov, čo môže byť aj so živnosťami aj 200000 subjektov.

1.10. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie, časť 3.1.3. bod 2

Pozitívny vplyv využitia formulára pre elektronické služby katastra bude v hlavne v prípade jednoduchých prevodov, kde sa systémové chyby neukazujú. Pre podnikateľské prostredie vzhľadom na to, že návrh obsahuje údaje zo zmlúv, ktoré sú jednoducho kopírovateľné, pričom do formulára ich treba naťahovať a dopisovať osobitne, administratívnu

výhodu neprináša – lehota na vyplnenie podania sa neskráti. Výhodou tak, ako uviedol úrad je to len pre pracovníkov katastra. To sa však neráta ako výhoda podnikateľského prostredia.

Nevýhoda predĺženia lehoty aj zvýšenia poplatku je skutočne negatívnym vplyvom a je to jedno z mála konštatovaní, s ktorými v analýze súhlasíme.

Je však nehorázne označiť zmeny, ktoré majú nastať ako zanedbateľný dopad na podnikateľské prostredie. Rovnako nechápeme, ako sa vysporiadať s odôvodnením, ktoré naznačuje, že zmeny sa pretavia do odplaty za služby u profesií, ktoré sa katastrálnymi konaniami zaoberajú vo svojej podnikateľskej činnosti. Väčšia potreba služieb advokátov a geodetov predsa zvýši náklady o nepriame náklady súvisiace s novelou. Znova je odhad minimálne zvláštny, keď počet advokátov, aj geodetov je uvedený na stránkach ich komôr a číslo 1400 určite nie je reálnym odhadom.

1.11. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie, časť 3.1.3., bod 4

V tejto časti sa vieme stotožniť s tvrdením, že vypustenie niektorých náležitostí návrhu na katastrálne konanie podávané v listinnej podobe zníži administratívnu záťaž. Nepôjde však o úľavu, ktorá by bola absolútne vyčísliteľná, aj keď je pravdou, že pre zbytočne podrobný návrh, uzákonený v roku 2018, pomerne často sa vyskytovali formálne nedostatky a v niektorých prípadoch vyžadovanie zbytočných podielov a údajov o všetkých nehnuteľnostiach bolo zbytočné. Táto časť sa však navrhuje hlavne pre zjednodušenie práce pracovníkov katastra, ktorí nebudú musieť zbytočné údaje duplicitne kontrolovať nielen v zmluvách, ale aj v návrhoch. Napriek tejto malej úľave však nárast poplatkov prináša pre vkladové konania skôr negatívny dopad.

Akceptujeme vypustenie oznámenia o návrhu na vklad, toto však nemá pozitívny vplyv na podnikateľské prostredie, keďže jeho vyplnenie znižovalo náklady znížením poplatku a zároveň prinieslo vyhotovenie návrhu na vklad. Veľmi pravidelne ho využívali hlavne profesie, ktoré sa katastrálnymi konaniami zaoberali a tak odhad 1400 sa opäť javí ako podhodnotený.

1.12. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie, časť 3.1.3., Autentifikácia

Napriek tomu, že má byť vykonaná len raz, je pravdepodobnosť zvýšenia administrácie vyššia, ako predpokladá úrad, nakoľko každý z podnikateľského prostredia, kto vlastní zapísané nehnuteľnosti minimálne občasne zisťuje ich stav a ani nie všetci podnikatelia, ktorí využívajú údaje katastra majú zriadený hromadný prístup – o tom, koľko subjektov ho má a koľkých sa tak týkať povinnosť nebude, úrad štatistiku iste má a tak ju mohol pri odhade použiť. Stačí toto číslo odrátať od počtu vlastníkov evidovaných cez IČO. Rozdiel, ktorý tvorí nepodnikateľské prostredie sa vyrovnáva počtom živnostníkov, ktorých kataster ako vlastníkov eviduje cez RČ. Prípadne sa dajú podporne využiť údaje Štatistického úradu SR. Keďže je často pri zavádzaní novôt v IS nastavený systém chybovo a pôjde o nové prostredie, bude najmä spočiatku administratívna záťaž vyššia ako sa predpokladá. Počet 8000 opäť nezodpovedá. Ak bude na tento počet nastavený systém, bude aj často zlyhávať.

1.13. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie, časť 3.1.3., Autentifikácia, Vypustenie priestupku a pokuty zaň
V podnikateľskom prostredí sme doposiaľ nezaznamenali uloženie tejto pokuty, preto nechápeme ako mohol úrad dôjsť k akémukoľvek číslu. Zistiť to pritom vie predkladateľ presne, jednoduchým dotazom na katastrálne odbory okresných úradov, preto v tomto prípade by nemal využívať kvalifikovaný odhad.

1.14. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie, časť 3.1.3.,

Nakoľko sa poplatok za podanie návrhu na vklad pri elektronickom podaní cez všeobecnú správu zvýši, je pravdepodobnosť, že podnikatelia, ktorí to využívali a nie sú zvyknutí pracovať s formulármi katastra sa budú skôr orientovať na listinnú podobu a len menšia časť využije formuláre. Odhad počtu a s ním súvisiace negatívne dopady preto nepovažujeme za správny.

1.15. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie, časť 3.1.3.,

Správny poplatok za prešetrenie údajov katastra môže síce odrádzať, ale v prípade, ak sa zistí chyba katastra pri prešetrovaní údajov, by bolo správne ho vrátiť. Tým by sa dosiahlo aj žiadané zníženie zbytočných prešetrovaní, ale ostali by vhodné podmienky aj pre podnikateľské prostredie, ak sa poplatok za oprávnené podozrenie z pochybenia katastra vráti.

K poplatku za listiny - dopad nevieme odhadnúť, nemáme však voči nemu námietky, pokiaľ sa poplatok vo výške 15€ týka všetkých vymenovaných v ňom úkonov spoločne. To, že podnikatelia majú záujem na preverení listín týkajúcich sa nadobúdaných nehnuteľností je síce pravda, prístup advokátov však nie je uvoľnený a zbierka listín by aspoň pre advokátov, ktorí autorizujú zmluvy mala byť prístupná, pretože za ich platnosť zodpovedajú. Pritom reťaz neplatných úkonov môže mať za na záver aj pri predložení poslednej zapísanej listiny účastníkom negatívne dôsledky. Tento poplatok z dôvodov v uvedených v analýze preto nemá pozitívne dôsledky na podnikateľské prostredie tak, ako to tvrdí úrad.

1.16. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie, časť 3.1.4,
Chýba odôvodnenie goldplatingu.

1.17. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie, časť 3.2 – Vyhodnotenie konzultácií
Z pre nás z neznámych dôvodov nebolo toto konanie s RÚZ vykonané

1.18. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie, časť 3.3.
Materiál môže ovplyvniť zahraničné investície zbytočným ustanovením o možnosti podať návrh na vklad len do troch rokov od uzavretia zmluvy, pričom neberie do úvahy ani judikatúru v tejto oblasti, ktorá sa s tým, že nie je lehota nastavená vysporiadala v prospech účastníkov zmluvy, ani možnosť odkladacej podmienky, pre ktorú môže účinnosť zmluvy nastať neskôr ako do 3 rokov od jej uzavretia a ani na hmotnoprávne dôsledky, ktoré nie sú zanedbateľné, keďže materiál nerieši záväznosť takejto zmluvy, čím vzniká právna neistota.

Materiál nemá podľa nás vplyv na konkurencieschopnosť, ide o nesprávne tvrdenie

V rovine produkcie a nákladov môže mať na podnikateľov pohybujúcich sa v zónach blízkyh k predĺženiu a na podniky v konkurze výrazne negatívny dopad na náklady, všeobecne budú pre podnikateľský sektor náklady pomerne vysoké, preto je správnou odpoveďou, že materiál produktivitu znižuje a nesprávne je tvrdenie z analýzy, že sa nemení.

1.19. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie, časť 3.4.
Na podnikateľské prostredie bude mať negatívny vplyv aj nami predpokladané podstatné predĺženie doby zápisov, ktoré sú v niektorých oblastiach Slovenska aj v súčasnosti dlhodobo prekračované. Katastrálne odbory nedisponujú dostatočnými kapacitami pre nové zápisy stavieb. V rámci podnikateľského prostredia odhadujeme, že tieto zápisy spôsobia kolaps systému na niekoľko rokov od ich začatia. Bude sa dať porovnať k dobe, kedy sa začali prevody bytov do vlastníctva nájomcov, pokiaľ sa výrazne neposilní počet zapisovateľov.

<https://www.slov-lex.sk/legislativne-procesy/SK/LP/2024/435>