



Sp. zn. V 1051/2025

Vybavuje: JUDr. Kaštanová

Bytča 22.07.2025

Oznámenie

Okresný úrad Bytča - katastrálny odbor ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 25 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“)

oznamuje

účastníkovi konania : Eva Kohlová, Polní 1393, Orlová – Lutyňe, ČR

že dňa 22.07.2025 vydal v súlade s ustanovením § 31a písm. c) katastrálneho zákona rozhodnutie o prerušení konania o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, číslo vkladu V 1051/2025, ktoré je prílohou tohto oznámenia.

Podľa ustanovenia § 25 katastrálneho zákona Ak fyzická osoba nemá adresu evidovanú v registri obyvateľov Slovenskej republiky a v návrhu na začatie katastrálneho konania neuvedie adresu na doručovanie v tuzemsku, doručuje okresný úrad písomnosti tejto fyzickej osobe oznámením na úradnej tabuli okresného úradu a na webovom sídle príslušného okresného úradu. Písomnosť sa považuje po 15 dňoch od zverejnenia oznámenia na úradnej tabuli okresného úradu za doručенú, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

Okresný úrad Bytča
katastrálny odbor
Zámok 104
014 01 Bytča

4

-2-

Ing. Miroslava Kružliaková
vedúca odboru

Prílohy

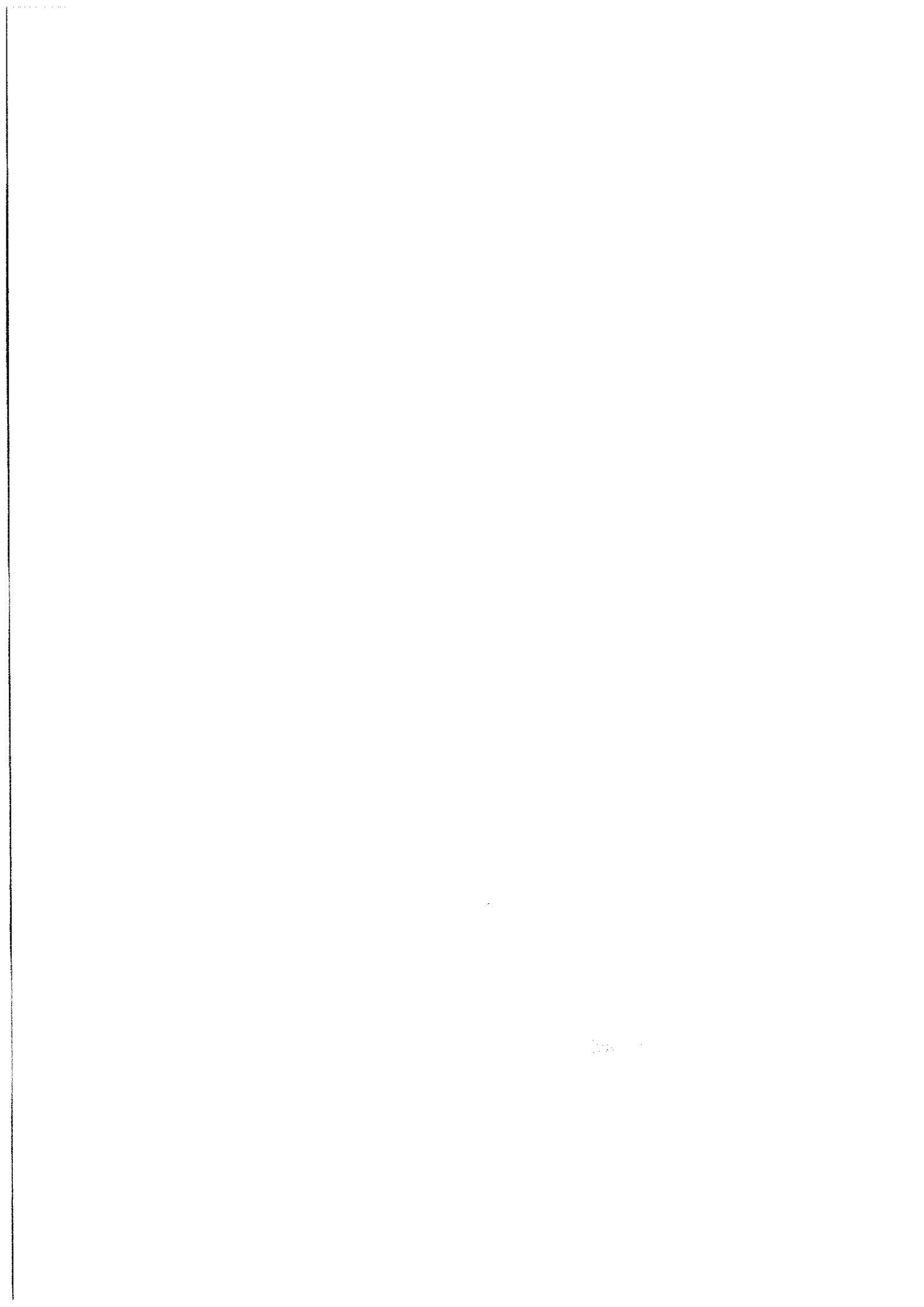
Rozhodnutie č. V 1051/2025

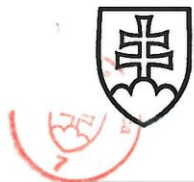
Vyvesené dňa: 31 -07- 2025

Okresný úrad Bytča
katastrálny odbor
Zámok 104
014 01 Bytča

-2-

Zvesené dňa:





Rozhodnutie

Okresný úrad Bytča - katastrálny odbor ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 18 ods. 1 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) a podľa ustanovenia § 22 ods. 2 katastrálneho zákona rozhodol podľa ustanovení § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vo veci účastníkov konania

1. Eva Kohlová, Polní 1393, Orlová – Lutyňe, ČR
2. Ľuboš Eliaš, Čajakova 2174/9, 01001 Žilina

že konanie podľa ustanovenia § 31 a písm. c) katastrálneho zákona

p r e r u š u j e

a účastníkom konania určuje lehotu 30 dní na odstránenie nedostatkov návrhu na vklad a jeho príloh.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 02.07.2025 bol Okresnému úradu Bytča, katastrálnemu odboru podaný návrh na vklad do katastra nehnuteľností, a to na základe kúpnej zmluvy (ďalej len „zmluva“) medzi účastníkmi konania:

1. Eva Kohlová, Polní 1393, Orlová – Lutyňe, ČR ako predávajúci
 2. Ľuboš Eliaš, Čajakova 2174/9, 01001 Žilina ako kupujúci
- Zmluvou sa prevádza vlastnícke právo k nehnuteľnostiam evidovaným na liste vlastníctva č. 11048, 11048, 11040, 2377, 11047, a to spôsobom a v podieloch uvedených v zmluve v katastrálnom území **Veľké Rovné**.

Podľa ustanovenia § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpisanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa ustanovenia § 31a písm. c) katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad okresný úrad preruší, ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote predložil verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, alebo aby odstránil nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh.

Podľa ustanovenia § 46 ods. 2 katastrálneho zákona stavba sa do katastra zapíše, ak je ohraničená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. Pri zápise stavby do katastra sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v listine podľa osobitného predpisu, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom alebo inou oprávnenou osobou je iná osoba. Ak ide o stavbu, ktorej sa neurčuje súpisné číslo, ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v kolaudačnom rozhodnutí alebo osoba, ktorá je v oznámení stavebného úradu uvedená ako osoba, ktorá stavbu ohlásila, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba.

Podľa ustanovenia § 46 ods. 7 katastrálneho zákona pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ku ktorej kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť pred 1. októbrom 1976, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba alebo podzemná stavba skolaudovaná alebo daná do užívania, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom podľa kolaudačného rozhodnutia alebo užívacieho povolenia; ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.

Podľa ustanovenia § 46 ods. 10 katastrálneho zákona 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 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; ako vlastník stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.

Podľa ustanovenia § 42 ods. 1 katastrálneho zákona na zápis práv k nehnuteľnostiam do katastra je spôsobilá v štátnom jazyku, českom jazyku alebo v úradne osvedčenom preklade písomne vyhotovená zmluva, verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní a počítaní a bez iných zrejmych nesprávností.

Podľa ustanovenia § 24 ods. 4 katastrálneho zákona, ak je návrh na začatie katastrálneho konania podaný v listinnej podobe, musí návrhovateľ predložiť prílohy v listinnej podobe v origináli alebo v úradne osvedčenej kópii.

Podľa ustanovenia § 42 ods. 3 katastrálneho zákona podpis prevodcu na zmluve, podpis povinného z predkupného práva, podpis povinného v prípade vzniku vecného bremena alebo podpis oprávneného v prípade zániku vecného bremena na zmluve, podpisy spoluvlastníkov na zmluve o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov musia byť osvedčené podľa osobitných predpisov; ak sú tieto osoby zastúpené, ich podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený. To neplatí, ak je účastníkom zmluvy štátny orgán, Fond národného majetku Slovenskej republiky, Slovenský pozemkový fond, obec alebo vyšší územný celok alebo ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti vyhotovenú vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanú advokátom.

Okresný úrad Bytča, katastrálny odbor dáva do pozornosti odpoveď na otázku č. 29 uverejnenú v Katastrálnom bulletin č. 1/2023, v ktorej sa uvádza:

„Na okresný úrad, katastrálny odbor bol podaný návrh na vklad, prílohou ktorého bola kúpna zmluva spísaná vo forme notárskej zápisnice. Predmetom zmluvy bol prevod

vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a okrem nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľností boli predmetom prevodu aj hospodárska budova, garáž a pivnica, ktoré nie sú zapísané na liste vlastníctva, označené aj ako predmet kúpy. V návrhu na vklad v časti označenie nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom prevodu, hospodárska budova, garáž a pivnica uvedené neboli a prílohou návrhu na vklad neboli všetky listiny potrebné ku katastrálnemu konaniu. Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, keď konanie prerušil a účastníkov konania vyzval, aby doložili listiny, na základe ktorých by bolo možné hospodársku budovu, garáž a pivnicu zapísať do katastra nehnuteľností, (t. j. rozhodnutie o pridelení súpisného čísla; ak sa neprideliť, právoplatné kolaudačné rozhodnutie) alebo aby preukázali, že sa jedná o stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností predložením fotodokumentácie a zároveň ich upozornil, že v prípade, že príslušné listiny na zápis stavieb doložia, je potrebné, aby dodatkom k návrhu na vklad opravili predložený návrh a zosúladiť ho tak so zmluvou? Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola následne doručená odpoveď notára, ktorý vyhotovil zmluvu vo forme notárskej zápisnice, že v zmysle § 31 ods. 2 katastrálneho zákona, v prípade, ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice, okresný úrad, katastrálny odbor má posudzovať zmluvu iba z pohľadu, či je súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu a teda má vklad povoliť.

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, keď konanie prerušil a účastníkov konania vyzval na predloženie listín na zápis stavby a vyhotovenie dodatku k návrhu na vklad.

V zmysle ustanovenia § 30 ods. 5 katastrálneho zákona - „*predmetom návrhu na vklad musia byť všetky právne úkony, ktoré obsahuje zmluva a podliehajú vkladu, a všetky nehnuteľnosti týkajúce sa právnych úkonov, ktoré obsahuje zmluva a podliehajú vkladu. Prílohou návrhu na vklad môže byť len jedna zmluva, ktorej obsahom môže byť viac právnych úkonov.*“

Podľa ustanovenia § 31 ods. 2 katastrálneho zákona - „*Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom, okresný úrad posudzuje zmluvu iba z pohľadu, či je súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu.*“

V zmysle ustanovenia § 46 ods. 2 katastrálneho zákona „*stavba sa do katastra zapíše, ak je ohraničená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. Pri zápise stavby do katastra sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v listine podľa osobitného predpisu, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom alebo inou oprávnenou osobou je iná osoba. Ak ide o stavbu, ktorej sa neurčuje súpisné číslo, ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v kolaudačnom rozhodnutí alebo osoba, ktorá je v oznámení stavebného úradu uvedená ako osoba, ktorá stavbu ohlásila, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba.*“

V zmysle § 30 ods. 2 katastrálneho zákona, zákon vyslovene nariaďuje, aby bolo v návrhu uvedené všetko, o čom sa účastníci dohodli a má byť do katastra zapísané.

V prípade pochybností, či správny orgán postupoval v zmysle §31 ods. 2 katastrálneho zákona možno konštatovať, že pri skúmaní súladu zmluvy s katastrálnym operátom správny orgán nemal za preukázané, že prevodca je skutočným vlastníkom stavieb neevidovaných v katastri nehnuteľností a teda mal nesúlad medzi zmluvou a katastrálnym operátom.

Vzhľadom k tomu, že v zmluve v čl. I. je uvedené, že „predmetom prevodu je aj hospodárska budova, garáž a pivnica, ktoré nie sú zapísané na liste vlastníctva“, je potrebné ich do katastra zapísať v zmysle § 46 ods. 2 katastrálneho zákona alebo preukázať, že sa jedná o stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností.“

Preskúmaním predloženého návrhu na **vkład a jeho príloh – zmluvy** boli zistené nasledovné nedostatky, ktoré bránia povoleniu vkladu, je preto **potrebné ich odstrániť**:

- Vzhľadom na to, že stavba rekreačnej chaty bez súpisného čísla, ktorá je predmetom prevodu, nie je evidovaná na liste vlastníctva, je potrebné k zápisu tejto stavby predložiť doklady v súlade s ustanovením § 46 ods. 2 alebo 46 ods. 7 alebo § 46 ods. 10 katastrálneho zákona, a zároveň je potrebné predložiť geometrický plán na zameranie predmetnej stavby,
- V návrhu na vklad a v zmluve je nesprávne uvedená výmera pozemku – pozemok registra EKN parcelné číslo 13311/2, trvalý trávny porast o výmere 1731 m² (správne uvedené má byť: 32 m²)

Podľa ustanovenia § 42 ods. 4 katastrálneho zákona **nedostatky podania** riešte **dobatkóm** k zmluve (v dvoch vyhotoveniach s úradne osvedčeným podpisom v súlade s ustanovením § 42 ods. 3 katastrálneho zákona) a **dobatkóm k návrhu na vklad** (v jednom vyhotovení, podpisy nemusia byť úradne osvedčené).

V prípade, že do stanovenej lehoty nedostatky podania neodstránite, Okresný úrad Bytča - katastrálny odbor návrh na vklad **zastaví** v zmysle § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona, resp. zamietne.

Okresný úrad Bytča, katastrálny odbor na základe týchto skutočností rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Podľa ustanovenia § 29 ods. 3 správneho poriadku proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať odvolanie. Toto rozhodnutie je v súlade s ustanovením § 177 a nasl. Správneho súdneho poriadku č. 162/2015 Z. z. preskúmateľné súdom, po nadobudnutí právoplatnosti.



JUDr. Táňa Kaštanová
zamestnanec
oprávnený rozhodovať o návrhu na vklad

Rozhodnutie sa doručuje:

1. Eva Kohlová, Polní 1393, Orlová – Lutyňe, ČR (doručuje sa podľa § 25 katastrálneho zákona)
 2. Ľuboš Eliaš, Čajakova 2174/9, 01001 Žilina
- Okresný úrad Bytča, katastrálny odbor – spis

Osvedčovacia doložka

Osvedčujem, že tento elektronický dokument vznikol zaručenou konverziou ako elektronicná podoba pôvodného dokumentu v listinnej forme v súlade s § 35 ods. 1 písm. b) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov a Vyhláškou Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu č. 331/2018 Z. z. o zaručenej konverzii.

Údaje o pôvodných dokumentoch v listinnej podobe

Pôvodný dokument v listinnej podobe

Názov dokumentu V_1051_2025_Oznámenie

Počet listov 3

Počet neprázdnych strán 5

Formát papiera pôvodného dokumentu

Formát papiera A4

Počet listov 3

Bezpečnostné prvky pôvodného dokumentu v listinnej podobe

Bezpečnostný prvok

Slovný opis vlastnoručný podpis

Výskyt na strane 1

Výskyt na liste 1

Miesto umiestnenia na strane dokumentu Vpravo dole

Výskyt na strane v novovzniknutom dokumente v elektronickej podobe 1

Bezpečnostný prvok

Slovný opis okrúhla pečiatka

Výskyt na strane 6

Výskyt na liste 3

Miesto umiestnenia na strane dokumentu Úprostred

Výskyt na strane v novovzniknutom dokumente v elektronickej podobe 6

Bezpečnostný prvok

Slovný opis vlastnoručný podpis

Výskyt na strane 6

Výskyt na liste 3

Miesto umiestnenia na strane dokumentu Vpravo dole



Výskyt na strane v novovzniknutom dokumente v elektronickej podobe

6

Žiadateľ o konverziu vyhlásil, že nemá vedomosť o iných ako vyššie uvedených bezpečnostných prvkoch.

Údaje novovzniknutého dokumentu v elektronickej podobe

Názov dokumentu V_1051_2025_Oznámenie

Formát dokumentu PDF/A-1

Hodnota elektronickeho odlišku dokumentu

ae17cd771fb115ae9865c5a2ac18eee4b2d0baa7c50224e159e37c6ff37b76b9

Funkcia použitá pre výpočet elektronickeho odlišku SHA-256

Údaje o zaručenej konverzii

Evidenčné číslo záznamu o zaručenej konverzii 6674-250731-98

Dátum a čas vykonania zaručenej konverzie 31.07.2025 09:39

Zaručenú konverziu vykonal *

IČO 00151866

Názov právnickej osoby MV SR

Meno Irena

Priezvisko Žďánská

Funkcia alebo pracovné zaradenie samostatný radca

* Ak bola zaručená konverzia vykonaná automatizovaným spôsobom, údaje o mene, priezvisku, funkcii a pracovnom zaradení sa neuvádzajú.

