



OU-KK-KO- V 480/2026-1/Su

Kežmarok 23.03.2026

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor ako správny orgán príslušný na konanie podľa ustanovení § 18 ods. 1 písm. a), § 22 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v platnom znení **r o z h o d o l** o návrhu na vklad vlastníckeho práva doručenom do elektronickej schránky dňa 20.02.2026, ktorého prílohou je Darovacia zmluva, uzavretá medzi účastníkmi

Ing. Ján Gettler, USA, 20 South Midland Ave., Unit J1Kearny ako „Darca“
a

Bibiána El'ková a manžel, **Roman El'ko**, Markovce, č. 45 ako „obdarovaní“

t a k t o:

konanie sa podľa **ust. § 31a písm. c)** zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) v platnom znení **p r e r u š u j e** na dobu 30 dní.

O d ô v o d n e n i e :

Navrhovatelia, vyššie uvedení účastníci zmluvy, žiadali vykonať vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti zapísanej v liste vlastníctva č. 430, v katastrálnom území Veľká Lomnica, na základe vyššie uvedenej zmluvy uzavretej dňa 19.02.2026.

Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor po preskúmaní návrhu na vklad a jeho príloh zistil nasledovné:

V článku I. ods. 2, čl. II. ods. 1, čl. VI. ods. 2 zmluvy a v návrhu na vklad, je potrebné **opraviť** znenie nadobúdania vlastníckeho práva obdarovaných do bezpodielového spoluvlastníctva manželov k predmetu prevodu, bytu č. 4, 2.p., č. vchodu 141 v bytovom dome so súpisným č. 141 na pozemku C KN 3018/7 a k bytu prislúchajúci podiel vo veľkosti 144/1000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku C KN 3018/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 180 m² a **doplniť** veľkosť spoluvlastníckych podielov nadobúdaných k vyššie uvedenému daru pre obdarovaných, nakoľko v zmysle **§ 143 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, nie je možné nadobúdať do bezpodielového spoluvlastníctva manželov vecí získané darom.**

V čl. IV. ods. 3 zmluvy je potrebné opraviť znenie opisu spoločných zariadení bytového domu a ods. 4 odstrániť, nakoľko uvedenie spoločných zariadení a príslušenstva v znení v zmluve uvedenom, je v rozpore s **§ 2 ods. 1 písm. h) a písm. j) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: Na účely tohto zákona sa rozumie.**

h) spoločným zariadením domu technologické zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, a to aj keď je umiestnené mimo domu, najmä výtah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a

telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplotná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka,

j) príslušenstvom domu stavby umiestnené na príľahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, pričom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä prístrešky, kôlne, altány,

Katastrálne konanie vedené pod sp. zn. V 480/2026, je vedené elektronicky v zmysle ust. § 22 ods. 4, § 23 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona. Práve ust. § 23 ods. 2 katastrálneho zákona odkazuje na osobitný predpis upravujúci elektronické podania, zákon č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente).

Podľa **§ 23 ods. 2)** katastrálneho zákona, pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a autorizované podľa osobitného predpisu (z. č. 305/2013 Z.z.).

Podľa **§ 25 ods. 3)** prvá veta zákona č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „ZoEG“): Prílohy k elektronickému podaniu sa pripájajú vždy ako samostatný elektronický dokument, pričom ak príloha existuje len v listinnej podobe a podľa osobitného predpisu sa vyžaduje jej predloženie aspoň v úradne osvedčenej kópii, pripojí sa k elektronickému podaniu ako elektronický dokument, ktorý vznikol zaručenou konverziou (§ 35 ods. 2).

V zmysle **§ 35 ods. 2)** zákona č. 305/2013 Z.z. ZoEG: Zaručenou konverziou je konverzia s cieľom zachovania právnych účinkov pôvodného dokumentu a jeho použiteľnosti na právne úkony vykonaná postupom pre zaručenú konverziu podľa štvrtej časti tohto zákona.

Podľa **§ 36 ods. 3) ZoEG:** Osoba vykonávajúca konverziu pri zaručenej konverzii podľa § 35 ods.1 písm. b) transformuje pôvodný dokument v listinnej podobe na elektronický dokument, vytvorí osvedčovaciu doložku vo forme elektronického dokumentu, autorizuje osvedčovaciu doložku a novovzniknutý elektronický dokument spoločne a pripojí časovú pečiatku, vytvorí záznam o vykonanej zaručenej konverzii.

Ďalej podľa ust. **§ 36 ods. 1 písm. a – c) zákona č. 305/2013 Z.z.** o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci: „Osoba vykonávajúca konverziu je oprávnená vykonať zaručenú konverziu iba takým postupom a iba takým zariadením, programovým vybavením alebo algoritmom, alebo ich kombináciou, ktoré zabezpečia, že

a) informačný obsah pôvodného dokumentu je zachovaný do takej miery, že spätnou transformáciou novovzniknutého dokumentu vznikne dokument, ktorý má rovnaký informačný obsah ako pôvodný dokument.

b) v novovzniknutom dokumente je možné jednoznačne odlišiť údaje, ktoré vznikli transformáciou informačného obsahu pôvodného dokumentu od údajov pridaných procesom tejto transformácie,

c) bezpečnostné prvky pôvodného dokumentu sú zachované alebo nahradené bezpečnostnými prvkami, ktoré novovzniknutému dokumentu poskytnú rovnakú alebo vyššiu úroveň bezpečnostných záruk, ako poskytovali bezpečnostné prvky pôvodného dokumentu.

V osvedčovacej doložke o konverzii listinnej podoby Zmluvy, návrhu, splnomocnenia a vyhlásenia správcu do elektronickej podoby, nie sú uvedené žiadne bezpečnostné prvky.

Podľa ust. § 3 ods. 1 písm. a bod 1-3) vyhlášky č. 70/2021 Z.z. o zaručenej konverzii: „Na posúdenie úrovne záruk poskytnutých bezpečnostnými prvkami sa úrovne záruk pôvodných dokumentov posudzujú z hľadiska zabezpečenia integrity pôvodného dokumentu a osvedčenia pravosti pôvodného dokumentu, a to, ak je pôvodný dokument

a)

v listinnej podobe, vizuálne sa skontrolujú osobou vykonávajúcou konverziu bezpečnostné prvky, pričom bezpečnostnými prvkami zabezpečujúcimi

1.

integritu pôvodného dokumentu sa rozumejú všetky prvky zabezpečujúce spojenie jednotlivých listov listinného dokumentu a brániace ich oddeleniu od seba alebo zásahu do obsahu listinného dokumentu, napríklad trvalé spojenie mechanickými prostriedkami, ktorých odstránenie spôsobí poškodenie alebo nezmazateľnú stopu, spojenie páskou alebo inými mechanickými prostriedkami a ochrana listinného dokumentu laminovaním povrchu alebo iným obdobným spôsobom,

2.

osvedčenie pravosti pôvodného listinného dokumentu sa rozumejú jedinečné prvky, ktoré sú s listinným dokumentom trvalo spojené alebo predstavujú spôsob jeho vyhotovenia, napríklad vodoznak, reliéfna tlač, embosovanie, pečať, ochranný vzor, optický variabilný prvok, ochranná známka, ochranná fólia alebo nálepka,

3.

identifikáciu osoby, ktorá pôvodný dokument podpísala alebo autorizovala podľa zákona, sa rozumie podpis, meno, priezvisko, funkcia alebo odtlačok pečiatky tejto osoby, alebo iný obdobný prvok, alebo kombinácia týchto prvkov, ktoré sú súčasťou pôvodného dokumentu a z ktorých je určiteľná, ak je to možné jednoznačne, identifikácia tejto osoby, „

Z hľadiska praktickej realizácie zaručenej konverzie to znamená, že **osvedčovacia doložka obsahuje popis bezpečnostných prvkov, ktoré obsahoval pôvodný dokument**, a nový dokument je opatrený bezpečnostným prvkom podľa zákona o e-Governmente – pečiatkou, autorizáciou konvertujúcej osoby v listinnej (podpis, pečiatka) alebo elektronickej podobe (kvalifikovaný elektronický podpis, kvalifikovaná elektronická pečať), podľa typu konverzie.

Samotná osvedčovacia doložka je výstupom, ktorý má „verejno-mocenský“ charakter v tom zmysle, že jej pripojením ku konvertovanému dokumentu vzniknú právom predpokladané následky – **zachovanie právnych účinkov v rovnakom rozsahu ako osvedčená kópia pôvodného dokumentu, ktorého transformáciou vznikol.**

V návrhu na vklad vlastníckeho práva je potrebné:

- pri označení nehnuteľností v písm. a) **doplniť** označenie pozemku, na ktorom je bytový dom so súp. č. 141, postavený a v písm. b) **doplniť** veľkosť spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu,
- **doplniť** veľkosť spoluvlastníckych podielov nadobúdaných obdarovanými,
- **opraviť** označenie príloh v kontexte katastrálneho konania V 480/2026 (prílohou bolo jedno vyhotovenie zmluvy a kolok v hodnote 50,- Eur), tak ako sa to vyžaduje v zmysle § 24 katastrálneho zákona.

Podľa § 42 ods. 1 katastrálneho zákona Na zápis práva k nehnuteľnosti 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 zrejmých nesprávností.

Podľa § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona: *Zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie nehnuteľnosti podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, pozemku evidovaného ako parcela registra „C“ alebo parcela registra „E“, druhu pozemku a výmery pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je stavba postavená, čísla bytu alebo nebytového priestoru, čísla poschodia, čísla vchodu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, prípadne na príľahlom pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je dom postavený; ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku.*

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, *Okresný úrad skúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej 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,^{10b)} ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.*

Katastrálny zákon pomerne podrobne vymedzuje náležitosti návrhu a zmluvy (inej listiny), na základe ktorých má dôjsť k zápisu práv k nehnuteľnostiam do katastra. Katastrálny zákon vyžaduje nad rámec toho, čo má zmluva obsahovať podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, bližšie údaje o nehnuteľnostiach, ich presnú špecifikáciu, ktorá musí vychádzať z údajov katastra. Úmyslom zákonodarcu bolo, aby návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností a listina, na ktorej základe má byť toto právo zapísané, boli dostatočne určité a zrozumiteľné, aby nedochádzalo k zámenám nehnuteľností alebo účastníkov.

Na základe vyššie uvedeného je potrebné Okresnému úradu Kežmarok, katastrálnemu odboru **doručiť, identické vyhotovenie Darovacej zmluvy, návrhu na vklad, splnomocnenia a vyhlásenia správcu v zmysle zákona č. 305/2013 Z.z., dodatok k zmluve v jednom vyhotovení a dodatok k návrhu na vklad v jednom vyhotovení**, v ktorých budú opravené vyššie uvedené nedostatky. **Dodatok k zmluve musí byť datovaný a podpísaný všetkými účastníkmi zmluvy, pričom podpis darcu, musí byť úradne osvedčený. V dodatkoch ďalej musí byť uvedené, že ostatné články zmluvy zo dňa 19.02.2026, dodatkom nedotknuté, zostávajú nezmenené v platnosti.**

Nedostatky je potrebné opraviť aj v návrhu na vklad vyhotovením **dodatku návrhu na vklad v jednom vyhotovení**, so znením, že **ostatné znenie návrhu podanom dňa 20.02.2026, dodatkom nedotknuté, ostáva naďalej v platnosti.**

Dodatkami k zmluve a k návrhu na vklad sa len opravuje nesprávne znenie, dopĺňa chýbajúci údaj resp. sa mení, ruší znenie nesprávne za správne. Podstatou dodatku je odstránenie nedostatkov, brániacich v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva, nie úprava znenia, ktoré je správne. Správny orgán neakceptuje celé nové znenie právneho úkonu, v ktorom budú opravené nedostatky, ale len dodatky, ktorými sa odstránia nedostatky brániace v pokračovaní konania.

Podľa ust. § 31a písm. c) katastrálneho zákona *konanie o návrhu na vklad sa 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.*

Upozorňujeme Vás, že ak sa uvedené nedostatky neodstránia v lehote 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia, konanie bude podľa ust. § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona zastavené.

Z uvedeného dôvodu správny orgán rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ust. § 29 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní(správny poriadok) v znení neskorších právnych predpisov nemožno odvolať.

Toto rozhodnutie je podľa §177 a násl. zákona č.162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok preskúmateľné súdom po nadobudnutí právoplatnosti.

Mgr. Andrea Suchanovská
zamestnanec s osobitnou spôsobilosťou
rozhodovať o návrhu na vklad

Rozhodnutie sa doručí (do vlastných rúk s opakovaným dorúčením):

1. **Ing. Ján Gettler**, USA, 20 South Midland Ave., Unit J1Kearny NJ 070 32 – doručuje sa verejnou vyhláškou v zmysle § 25 katastrálneho zákona
2. **Bibiána Elková**, 072 06 Markovce, č. 45
3. **Roman Elko**, 072 06 Markovce, č. 45