

Kataster a registrácia práv k nehnuteľnostiam v Európe 2012

Predslov

EuroGeographics je európske zastrešujúce združenie národných geodetických, kartografických, topografických a katastrálnych organizácií, a v čoraz väčšej miere aj organizácií registrácie práv k nehnuteľnostiam. Víziou združenia EuroGeographics je dosiahnuť „interoperabilitu“ z prínosu národných katastrálnych a geografických informácií členov združenia...poskytnúť Európe informácie, ktoré jej umožnia stať sa najkonkurencieschopnejšou a najstabilnejšou ekonomikou sveta. Viac ako polovica členov EuroGeographics zodpovedá za vývoj a aktualizáciu národných katastrov a registrácií práv k nehnuteľnostiam a mnohé tieto organizácie už pracujú na úlohách cezhraničného rozsahu. Počas posledných niekoľko rokov EuroGeographics vynaložilo veľa úsilia na posilnenie svojich činností v oblasti katastra a registrácie práv k nehnuteľnostiam. Ako výraz svojej ambície stať sa kľúčovým hráčom pre geografické informácie a informácie o nehnuteľnostiach v celoeurópskom kontexte, založilo EuroGeographics *Expertnú skupinu pre kataster a registráciu práv k nehnuteľnostiam*.

Dlhodobým cieľom Expertnej skupiny pre kataster a registráciu práv k nehnuteľnostiam je stať sa hnacím motorom v oblasti európskych nehnuteľností prostredníctvom relevantných a spoľahlivých výsledkov, nekonkurenčnej spolupráce s pridanou hodnotou, partnerstiev, rozvíjania odborného profilu a rastu informovanosti. V súčasnosti je skupina zameraná na:

- poskytovanie informačných zdrojov (vedomostná banka) o rôznych katastrálnych systémoch a systémoch registrácie práv k nehnuteľnostiam v Európe, aby bolo možné porovnávať kvalitu práce jednotlivých organizácií (benchmarking),
- určenie úlohy katastrálnej parcely v INSPIRE a v národných priestorových údajových infraštruktúrach s vplyvom na fungovanie katastra a registráciu práv k nehnuteľnostiam,
- zapojenie ako partnera do prípravy strategických plánov Európskej únie súvisiacich s financovaním hypoték,
- udržiavanie spoločných charakteristík a evidovanie všeobecných informácií o činnostiach geodetov, o technických normách a zdieľanie najlepších skúseností (*best practises*) v partnerstve súkromného a verejného sektora,
- poskytovanie fóra pre európske organizácie a združenia katastra a registrácie práv k nehnuteľnostiam s cieľom výmeny najlepších skúseností a stratégií, prediskutovania vývoja jednotlivých projektov, rozširovania služieb do iných krajín a na výmenu pracovných plánov a informácií,
- vymieňanie najlepších skúseností, informovanie členov EuroGeographics o profesijnom rozvoji, diskusie o odborných otázkach a zvyšovanie informovanosti.

Najdôležitejšou činnosťou skupiny je vypracovanie novej Vízie pre kataster a registráciu práv k nehnuteľnostiam v Európe do r. 2012, o ktorej sa rokovalo na mnohých zasadaniach a ktorá bola prijatá. Výbor PCC tiež schválil tento dokument na svojom plenárnom zasadnutí v júni 2007.

Novú víziu pripravil tím odborníkov z EuroGeographics: Peter Laarakker (predseda), Holandsko, Božena Lipej, Slovinsko, Helge Onsrud, Nórsko, Saulius Urbanas, Litva a Wilhelm Zeddies, Nemecko.

Dr. Božena Lipej
Predsedkyňa Skupiny pre kataster
a registráciu práv k nehnuteľnostiam

Vízia „Kataster 2012“

„Poskytovanie technicky najmodernejších služieb trhu s nehnuteľnosťami a trhu pre informácie o nehnuteľnostiach, integrovaných v rámci informatizácie verejnej správy, a spolupráca na budovaní národných a európskej priestorovej údajovej infraštruktúry“

1. Úvod

Informácie o katastri a o nehnuteľnostiach a iné informácie, vytvárané alebo distribuované katastrálnymi organizáciami a organizáciami registrácie práv k nehnuteľnostiam, sú integrálnou súčasťou národných alebo európskych priestorových údajových infraštruktúr. Organizácie, zodpovedné za registráciu práv k nehnuteľnostiam a za informácie o nehnuteľnostiach, čelia veľkým výzvam, ktoré vyplývajú z celosvetových technických vývojových trendov a z politických zmien v Európe. Čoraz viacej právnych predpisov, vytváraných v rámci Európskej únie, má vplyv na prácu katastrálnych organizácií a organizácií registrácie práv k nehnuteľnostiam. Na pomoc týmto organizáciám pri budovaní ich stratégií bola ako odpoveď na tieto výzvy formulovaná Vízia pre kataster a registráciu práv k nehnuteľnostiam v Európe. Táto vízia je tiež určená na používanie pri externej komunikácii katastrálnych organizácií a organizácií registrácie práv k nehnuteľnostiam s ich hmotne zainteresovanými partnermi (*stakeholders*), vrátane národných a európskych inštitúcií.

Informácie o katastri a nehnuteľnostiach sú súčasťou smernice INSPIRE, ktorá kladie členským krajinám za povinnosť budovať prístup k harmonizovaným súborom údajov. Európska únia pripravuje strategické plány pre otvorený hypotekárny trh v Európe, ktorý je kľúčový pre umožnenie jednotného finančného trhu. Množstvo cezhraničných obchodov s nehnuteľnosťami v Európe sa rýchlo zvyšuje. V niektorých oblastiach sa značné množstvo predaja nehnuteľností týka rodín alebo profesionálnych investorov zo zahraničia. 19. júla 2005 bola vydaná „Zelená kniha o hypotekárnom úvere v EÚ“, ktorá sa zavádza v členských krajinách. Pripravuje sa „Biela kniha o hypotekárnom úvere v EÚ“, ktorá by mala vyjsť do konca roka 2007. Tento dokument poskytne členským krajinám smernice ohľadne prístupu a dostupnosti katastrálnych informácií vo vzťahu k hypotekám. Stratégie pre informatizáciu verejnej správy vypracúvajú tiež Európska únia a národné vlády. Navyše by katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam všade v Európe mali reagovať na rýchly technický rozvoj, ktorý bude stimulovať informatizáciu verejnej správy a elektronický obchod.

Cieľom „Vizie“ je formulovať ambicióznú víziu služieb, ktoré by európske katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam mali poskytovať súkromným a verejným používateľom v záujme udržania svojho postavenia poskytovateľov základných informácií a služieb pre trh s nehnuteľnosťami, ako aj splňať širšie požiadavky trhu, vo verejnom i súkromnom sektore, v rámci národných a európskych SDI. Pri stanovovaní cieľov na r. 2012 „Vízia“ hľadá päť rokov dopredu. Katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam si uvedomujú skutočnosť, že majú rôzne mandáty a fungujú na báze rôznych ekonomických modelov, a že sa vzájomne líšia stupňom svojho rozvoja.

Rôzne stupne rozvoja katastrálnych organizácií a organizácií registrácie práv k nehnuteľnostiam budú znamenať, že nie každá organizácia môže dosiahnuť stav, popísaný vo „Vízii“ do roka 2012. Žiadna organizácia tiež nemôže podporovať politickú líniu, ktorá by smerovala proti politike jej štátu. Katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam si však uvedomujú smer vývoja formulovaný v tejto vízii.

Kataster je druh pozemkového informačného systému, ktorý registruje parcely. Zahŕňa kataster právnych listín, kataster na daňové účely, kataster územného plánovania a viacúčelový kataster. Registrácia práv k nehnuteľnostiam obsahuje informácie o právach k objektom nehnuteľností, ako napr. informácie o vlastníctve, vecných bremenách a hypotékach. Tieto dva registre sú v Európe organizované rôzne. Trendom je, aby tieto dva registre boli aktualizované v rámci jednej organizácie, ktorá prevádzkuje kombinovanú databázu, mnohé krajiny však majú samostatné organizácie a samostatné databázy pre tieto dva druhy informácií o nehnuteľnostiach.

V minulosti sa mnohé medzinárodné organizácie aktívne podieľali na formulovaní princípov a výhod katastra a registrácie práv k nehnuteľnostiam alebo na popise budúcnosti ich fungovania. Federácia FIG formulovala dokument „Kataster 2014“, WPLA „Smernice“ a PCC „Vyhlásenie o katastri“. Táto „Vízia o katastri a registrácii práv k nehnuteľnostiam“, uvádzaná v tomto dokumente, ďalej rozpracúva vyššie uvedené dokumenty a odvoláva sa na ne a na dolu uvedené webové stránky. Mnohí členovia EuroGeographics k nej prispeli tým, že sa zapojili do týchto organizácií. Vízia má formulovať rámec rozvoja katastrálnych organizácií a organizácií registrácie práv k nehnuteľnostiam v Európe v najbližších rokoch a zamerať činnosti strešných organizácií v oblasti katastra a registrácie práv k nehnuteľnostiam tak, aby sme mohli povedať, že *Poskytujeme najmodernejšie služby trhu s nehnuteľnosťami a trhu s informáciami o nehnuteľnostiach, prepojené v rámci informatizácie verejnej správy a spolupracujeme na budovaní národných a európskych priestorových údajových infraštruktúr.*

Doplnkové dokumenty a relevantné webové stránky:

- Land administration guidelines, UN-ECE, 1996
<http://www.unece.org/hlm/wpla/publications/laguidelines.html>
- administration in the ECE Region, developments, trends and main principles, UN-ECE 2005
<http://www.unece.org/env/documents/2005/wpla/ECE-HBP-140-e.pdf>
- Cadastre 2014, FIG Commission 7, 1998
<http://www.fig.net/cadastre2014/>
- Statement on Cadastre, FIG, 1995
<http://www.fig.net/pub/figpub/pubindex.htm>
- Bathurst declaration, FIG, 1999
<http://www.fig.net/pub/figpub/pub21/figpub21.htm>
- EuroGeographics
<http://www.eurogeographics.org>
- United Nations Economic Commission for Europe, Working Party on Land Administration
<http://www.unece.org/hlm/wpla/welcome.html>
- Permanent Committee on Cadastre
<http://www.eurocadastre.org>
- International Federation of Surveyors
<http://www.fig.net>
- Doing Business, The World Bank Group

- <http://www.doingbusiness.org>
- European Land Information Service
<http://www.EULIS.org>
- European Land Registry Association
<http://www.europeanlandregistryassociation.com>
- The Commission for Legal Empowerment of the Poor
<http://legalempowerment.undp.org/>
- Integration of EU mortgage markets, European Commission
http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/home-loans/integration_en.htm

2. Rozpoznávanie trendov a vízií

Medzinárodné trhy s nehnuteľnosťami vznikajúce v rámci Európy

Európska únia prostredníctvom Lisabonskej agendy plánuje stať sa najkonkurencieschopnejšou ekonomikou sveta. V ekonomike Európskej únie hrá dôležitú úlohu trh s nehnuteľnosťami a s ním súvisiace finančné trhy. Otvorené trhy s nehnuteľnosťami sú zásadne dôležité pri rozvoji jednotného európskeho trhu. Dobre fungujúce efektívne procesy v rámci katastra a registrácie práv k nehnuteľnostiam významne prispievajú k plneniu cieľov Lisabonskej agendy. Katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam sú si vedomé svojej zodpovednosti za základné služby pre rozvíjajúce sa cezhraničné trhy s nehnuteľnosťami v Európe. Vedia, že musia zľahčiť zabezpečovanie predaja nehnuteľností a hypoték cez štátne hranice. Tieto organizácie chápu, že musia zabezpečiť prístup k údajom o nehnuteľnostiach cez štátne hranice.

Rozvoj národných a európskych údajových priestorových infraštruktúr

Katastrálne informácie sú dôležitou zložkou európskej priestorovej údajovej infraštruktúry, ako sa uvádza v smernici INSPIRE. Katastrálna parcela má pre túto infraštruktúru zásadný význam, keďže tvorí jeden z „jadrových“ (*core*) referenčných súborov údajov pre harmonizované a interoperabilné priestorové informácie. Tvorí spojenie medzi informáciami v právnej doméne, v doméne o verejných obmedzeniach a súkromných tiarh nehnuteľností, ako aj ďalšími informáciami, ako sú napr. informácie o životnom prostredí, využívaní pôdy, bonitácii, pôdohospodárstve a územnom plánovaní. Tieto informácie musia byť v interoperabilné s ostatnými údajmi vo verejnom aj súkromnom sektore, s cieľom vytvoriť efektívnu národnú (a európsku) priestorovú údajovú infraštruktúru.

Rastúca potreba integrovaných informácií a služieb

Katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam sú si vedomé rýchleho rozvoja informatizácie verejnej správy a obchodovania cez internet a skutočnosti, že tento moment bude zohrávať čoraz dôležitejšiu úlohu pri obchodovaní s nehnuteľnosťami. Zajtrajší hráči na trhu s nehnuteľnosťami budú očakávať, že nájdu všetky relevantné informácie o určitom obchode s nehnuteľnosťou v elektronickej forme na internete na jednom mieste a že budú môcť tento obchod vykonať v elektronickej forme. Treba zlúčiť relevantné informácie - klasické informácie o katastri a registrácii práv, a tiež informácie o verejných obmedzeniach na nehnuteľnosti, o územnom plánovaní využívaní pôdy a o ochrane životného prostredia.

Rastúca rozmanitosť úloh katastrálnych organizácií a organizácií registrácie práv k nehnuteľnostiam

Katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam chápu, že môžu plniť čoraz rozmanitejšie úlohy vzhľadom na rozvoj efektívneho trhu s nehnuteľnosťami. Uvedomujú si, že musia byť aktívnymi partnermi v právnych a iných vývojových trendoch, aby mohli plniť svoje povinnosti poskytovateľov kľúčových služieb trhu s nehnuteľnosťami, ako aj ostatným užívateľom informácií o nehnuteľnostiach vo verejnom a súkromnom sektore. Katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam si tiež uvedomujú, že okrem svojich základných záväzkov sa musia zapojiť do zabezpečovania služieb, potrebných pre efektívne a bezpečné obchodovanie s nehnuteľnosťami, ako je napr. spoľahlivý prístup k cenám nehnuteľností.

Tieto organizácie oceňujú svoju dôležitú úlohu pri poskytovaní správnych informácií o nehnuteľnostiach pre širokú škálu užívateľov vo verejnom sektore, na centrálnej aj lokálnej úrovni. Dobre fungujúci systém katastra a registrácie práv k nehnuteľnostiam slúži ako základ správy nehnuteľností všeobecne. Dobré služby pre štandardný trh s nehnuteľnosťami už budú slúžiť pre veľkú časť cieľov správy nehnuteľností, sú však určité údaje a služby, ktoré by mohli byť spravované a rozvíjané najmä pre inštitúcie verejného sektora.

Katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam uznávajú, že katastrálne údaje a údaje registrácie práv k nehnuteľnostiam hrajú dôležitú úlohu v priestorových údajových infraštruktúrach, ktoré sa používajú pri rozhodovaní a hodnotení politických opatrení týkajúcich sa environmentálnych, spoločenských a ekonomických otázok. Tvorba priestorových údajových infraštruktúr na národnej, regionálnej a európskej úrovni poskytuje distribuovaný prístup k súborom údajov o nehnuteľnostiach a inému typu údajov, ktoré potrebujú užívatelia z rôznych sektorov spoločnosti, ako sú napr. životné prostredie, bytová výstavba, doprava, pôdohospodárstvo a cestovný ruch. Je potrebné, aby súčasné priestorové údajové infraštruktúry, budované zväčša na báze geo-informácií, boli ďalej rozvíjané pomocou údajov o nehnuteľnostiach a poskytovali používateľom prístup k informáciám o vlastníctve, hodnote a užívaní, ako aj základnú topografickú mapu a príslušné informácie o adresách.

Budovanie vzájomných verejných partnerstiev (*public-public*) a verejno-súkromných partnerstiev (*public-private*)

Katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam chápu, že súkromný sektor môže hrať dôležitú úlohu pri rozširovaní informácií o nehnuteľnostiach a zľahčovaní prístupu k nim, prispôsobením potrebám rôznych skupín používateľov. V záujme tvorby týchto služieb treba budovať partnerstvá so súkromným sektorom. Uvedené organizácie tiež chápu, že súkromný sektor by mohol poskytovať špecializované služby týmto organizáciám a prispievať tak k modernizácii fungovania verejného sektora a k znižovaniu nákladov.

Vzájomné verejné partnerstvá budú čoraz dôležitejšie, keďže jednotlivé rezorty zlučujú svoje databázy verejného sektora, s cieľom ponúknuť svojim používateľom integrované a konzistentné informácie. Takéto partnerstvá tiež budú podporovať spolufinancovanie a investovanie do nových podnikov („*ventures*“).

Implementovanie svojej úlohy pri zabezpečovaní práv k nehnuteľnosti

Katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam podčiarkujú celkovú dôležitosť udržania svojej úlohy pri ručení za vlastníctvo a zabezpečovaní práv k nehnuteľnostiam, a tiež zdôrazňujú, že pre prospech trhu s nehnuteľnosťami je zásadou dôvera verejnosti.

Prístup k pozemkom a k obchodovateľnému nehnuteľnému majetku v záujme spoločenského a ekonomického rozvoja

Katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam si uvedomujú, že prístup k nehnuteľnostiam a k službám, ktoré zabezpečujú obchodovanie s nehnuteľnosťami sú rozhodujúce pre spoločenský a hospodársky rozvoj vo všetkých krajinách. Možno si všimnúť, že krajiny s rozsiahlymi a zabezpečenými právami k nehnuteľnostiam sú väčšinou krajiny s dobrým hospodárstvom, a že takéto služby stále chýbajú vo väčšine rozvojových krajín, ako aj v prechodových ekonomikách. Katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam chápu, že by mali pomáhať preklenúť vzdialenosti a umožniť ľuďom vo všetkých krajinách, aby mali rovnaké práva na zabezpečenie svojho majetku a na príslušné formálne náležitosti.

3. Vízia

Katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam budú pracovať na nasledovnej úlohe: „*Poskytovanie najmodernejších služieb pre trh s nehnuteľnosťami a trh s informáciami o nehnuteľnostiach v rámci informatizácie verejnej správy a spoluprácu na budovaní národných a európskych priestorových údajových infraštruktúrach*“

Pri realizácii tejto úlohy katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam určili a navrhli služby, ktoré by mali byť schopné poskytnúť do r. 2012. Poradie nižšie uvedených služieb neodráža nijakú hierarchiu. Niektoré organizácie budú viacej zamerané na trh s nehnuteľnosťami, iné zasa na budovanie národnej priestorovej údajovej infraštruktúry. Ako komunita však musíme poskytovať všetky služby.

Do roka 2012 katastrálne organizácie a organizácie registrácie práv k nehnuteľnostiam v Európe budú :

Poskytovať najmodernejšie služby pre trh s nehnuteľnosťami a trh s informáciami o nehnuteľnostiach

- Budú budovať portály komplexných služieb (*one-stop service portals*/portály služieb, poskytujúcich jeden prístupový bod pre všetky údaje), umožňujúce aktérom na trhu s nehnuteľnosťami vyhľadať všetky informácie a služby verejnej správy, ktoré sa môžu týkať štandardného obchodovania s nehnuteľnosťami v elektronickej forme. Optimálne je mať jednu organizáciu, ktorá zodpovedá za príslušné databázy, ale ak taká nejestvuje, príslušné organizácie by mali zabezpečiť spoločné portály, poskytujúce jednu vstupnú bránu (*gateway*) pre kataster, registráciu práv k nehnuteľnostiam a iné údaje ako dane, verejné obmedzenia, územné plánovanie, environmentálne údaje a údaje o inžinierskych

sieťach. Trh s nehnuteľnosťami bude fungovať optimálnym spôsobom, ak prístup k informáciám bude otvorený, obmedzený len smernicami o ochrane súkromia, ako je to uvedené v národnej a európskej legislatíve.

- Budú zabezpečovať sieť spolupráce s inými inštitúciami, potrebnú na vytvorenie horeuvedených portálov komplexných služieb.
- Budú predvídať a reagovať na nové požiadavky používateľov, ako napr. registrovanie práv k nehnuteľnostiam pre objekty pod zemským povrchom alebo nad ním.
- Umožnia sprístupnenie dôležitých informácií o nehnuteľnostiach pre verejné a súkromné informačné služby s pridanou hodnotou
- Zabezpečia, že dokumenty, určené na registráciu v katastri a na registráciu práv k nehnuteľnostiam, budú predkladať v elektronickej forme zástupcovia profesionálnych agentúr, prípadne, ak to bude dôležité, bude to robiť verejnosť.

Spolupráca pri budovaní národnej a európskej priestorovej údajovej infraštruktúry

- Zabezpečia, že údaje o katastri a o nehnuteľnostiach budú súčasťou rozvoja národných priestorových údajových infraštruktúr s cieľom zabezpečiť harmonizáciu a interoperabilitu údajov, metadát a služieb na rôznych úrovniach a medzi rôznymi sektormi.
- Zabezpečia, že príslušné informácie o katastri a o nehnuteľnostiach budú štandardizované a popísané v systémoch metaúdajov takým spôsobom, že budú dostupné prostredníctvom európskej priestorovej údajovej infraštruktúry v súlade so smernicou INSPIRE.

Podpora európskych plánovacích stratégií

- Budú podporovať zavádzanie legislatívy a technických riešení, ktoré umožnia bezpečné cezhraničné hypotekárne pôžičky.
- Budú participovať na projekte EULIS (European Land Information Service- Európska informačná služba o pozemkoch) alebo na príslušných celoeurópskych informačných službách o nehnuteľnostiach, ktoré umožnia prístup k informáciám, potrebným pre cezhraničné obchodovanie s nehnuteľnosťami.

Budovanie dobre fungujúcej a efektívnej organizácie

- Zabezpečia, že čas a náklady na registračné postupy sa znížia na minimum.
- Budú mať k dispozícii merateľné indikátory výkonu, vrátane pravidelných prehľadov spokojnosti používateľov.
- Budú mať k dispozícii riešenia, ktoré umožnia aby poplatky, vyžiadané pri registrácii, mohli byť platené na diaľku elektronicou platbou.

Pomoc katastrálnym organizáciám a organizáciám registrácie práv k nehnuteľnostiam v rozvojových krajinách a prechodových ekonomikách

- Budú pripravené pomôcť prostredníctvom príslušných medzinárodných organizácií pri rozvoji stratégií a metód, ako aj pri činnostiach, potrebných na zavedenie efektívnych a prístupných služieb katastra a registrácie nehnuteľností v rozvojových krajinách a v prechodových ekonomikách, s cieľom dosiahnuť, aby

všetci mali rovnaké práva na zabezpečenia svojich nehnuteľných majetkov a na príslušné formálne náležitosti.