Nedostatečně identifikovaní vlastníci

ÚZSVM
ÚŘAD PRO
ZASTUPOVÁNÍ STÁTU
VE VĚCECH MAJETKOVÝCH

- **Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) do konce roku 2021 pomohl dohledat správné majitele u 43 782 položek zapsaných na nedostatečně identifikované vlastníky.**

- **Nejčastějším výsledkem šetření je zahájení dědického řízení (60 % případů).**

- **Na konci roku 2023 uběhne lhůta daná novým občanským zákoníkem a tzv. bezprizorní majetek přejde na stát.**

POVINNOSTÍ KAŽDÉHO VLASTNÍKA NEMOVITOSTI JE UDRŽOVAT ÚDAJE V KATASTRU NEMOVITOSTÍ V SOULADU SE SKUTEČNOSTÍ.

Vážení čtenáři,

katastr nemovitostí slouží nejen potřebám státu, ale především vlastníkům nemovitostí. Bohužel stále obsahuje řadu chyb, které v drtivé většině vznikly v dobách minulého režimu. Kvůli tomu dnes existuje mnoho nemovitostí, u nichž buď není zapsaný žádný vlastník, nebo u něj některý z podstatných údajů chybí.

Velkou většinu těchto nemovitostí tvoří pozemky. Největší podíl v současné době zaujímá orná půda a lesní pozemky, nejnižší pak chmelnice. V seznamech lze nalézt i rodinné nebo bytové domy, chaty a garáže. Na pozemcích s nejasným vlastníkem je obtížné stavět vodovody, kanalizaci, cyklostezky a další podobné veřejně prospěšné stavby.

Navzdory časově i odborně náročné práci jsme mimořádně úspěšní v čištění katastru nemovitostí od nemovitostí s nedostatečně identifikovanými vlastníky. Úzce spolupracujeme se subjekty místní samosprávy, zejména na úseku evidence obyvatel a správy matrik, i státní správy, například se státními okresními archivy. Celkově jsme ke konci roku 2021 zahájili šetření u 79 367 nemovitostí zapsaných na nedostatečně identifikované vlastníky, z z toho se již 43 782 podařilo úspěšně vyřešit. Nejčastějším výsledkem šetření bylo podání podnětu k obnovení dědického řízení. Pomáháme tak nejen občanům dohledat majetek, o kterém vůbec nevěděli, ale také například obcím, které mohou na převedených nemovitostech rozvíjet potřebnou infrastrukturu či budovat volnočasové areály pro své občany.

ÚZSVM ve spolupráci s Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dvakrát ročně zveřejňuje seznam těchto nedostatečně identifikovaných vlastníků na svých webových stránkách **www.uzsvm.cz**. Doporučuji Vám proto, abyste se do tohoto seznamu podívali, zda náhodou Vám nebo Vašim předkům nepatří nějaká nemovitost.

Kateřina Arajmu
generální ředitelka ÚZSVM

Co znamená pojem nedostatečně identifikovaný vlastník?

Nedostatečně identifikované vlastníky (NIV) nemovitostí lze rozdělit do několika kategorií dle množství informací, které jsou o vlastnících známy.

NEDOSTATEČNĚ IDENTIFIKOVANÍ VLASTNÍCI

Vlastník není znám

V katastru nemovitostí chybí o vlastníkovi jakákoliv informace.

Nedostatečně identifikovaní vlastníci

U těchto osob chybí důležité informace k jejich jednoznačné identifikaci jako například datum narození nebo adresa.

Jak se může stát, že nemovitost nemá správně zapsaného majitele?

Původ chyb leží nejčastěji v období 1948 až 1989. V padesátých letech byla povinnost evidence vlastnictví nemovitostí ve veřejném registru na určitou dobu úplně zrušena. Po několika letech se zavedly tzv. zjednodušené evidence, ale ani ty nejsou z dnešního pohledu dostačující. Na mapách se například nezakreslovaly hranice soukromých pozemků užívaných zemědělskými družstvy. Tyto pozemky byly uváděny pouze písemně jako soubor popisných informací.

V některých případech by v situaci nic netušícího vlastníka mohly být právnické osoby, na které byly nemovitosti převedeny zákonem, například obce, dále tělovýchovné jednoty a společnosti, které již zanikly, nebo někdejší státní organizace, které byly privatizovány, a na část majetku se zapomnělo.

Kdo může zjednat nápravu?

Podle katastrálního zákona je povinností každého vlastníka nemovitosti udržovat údaje v katastru nemovitostí v souladu se skutečností. Věcné nesprávnosti, kam spadá i problém nedostatečně identifikovaných vlastníků, mohou být napraveny pouze na podnět vlastníka, který své vlastnictví katastrálnímu úřadu doloží zákonem předepsaným způsobem.

ÚZSVM může občanům poradit, jaké dokumenty je nutné předložit k prokázání vlastnictví. Krom toho ÚZSVM prošetřuje zejména ty nemovitosti, které brzdí rozvoj obcí.

Počet nedostatečně identifikovaných vlastníků

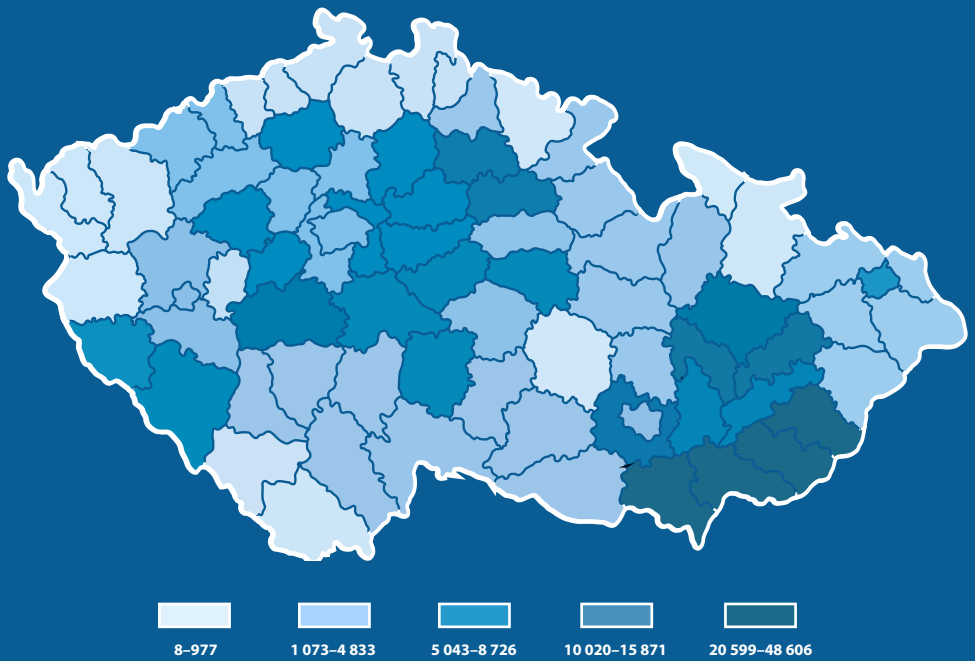
Celkový počet položek majetku – 361 314 – neodráží počet nemovitostí, protože jeden nedostatečně identifikovaný vlastník může vlastnit nebo spoluvlastnit několik různých nemovitostí a jednu nemovitou věc může spoluvlastnit více nedostatečně identifikovaných vlastníků.

Po tomto očištění se jedná o 157 403 pozemků, 4 342 staveb a 127 148 osob.

Územní pracoviště	Položky	Osoby	Pozemky	Stavby
Brno	163 735	45 950	63 480	2 129
Střední Čechy	62 697	30 004	31 190	593
Ostrava	50 831	13 839	15 814	553
Hradec Králové	38 371	16 044	19 310	401
České Budějovice	16 186	6 365	9 021	138
Plzeň	13 317	5 107	6 799	129
Ústí nad Labem	13 098	8 363	9 336	287
Praha	3 079	1 510	1 453	112
Celkem	**361 314**	**127 148**	**157 403**	**4 342**

Stav k 1. 2. 2022

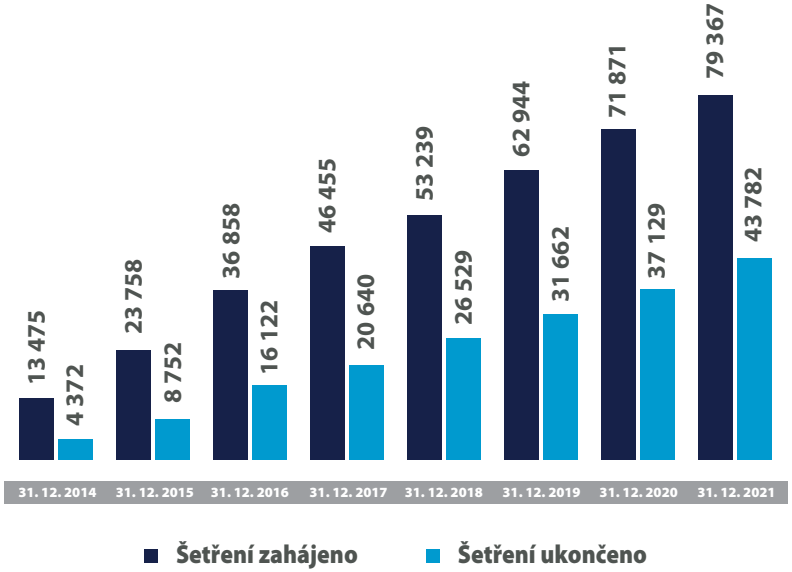
Celkový počet neidentifikovaných položek v ČR



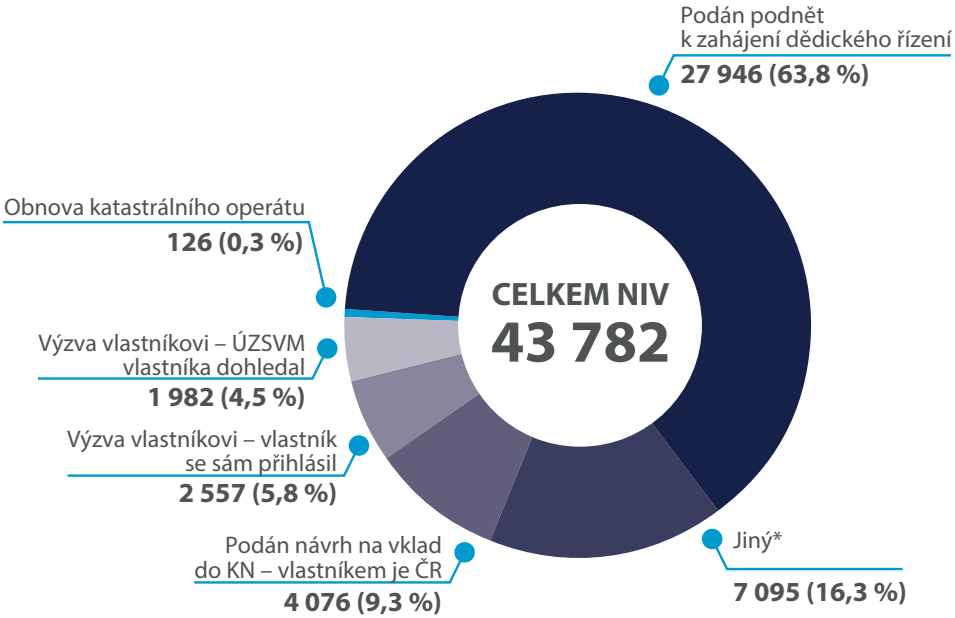
Z mapy je patrné, že v pásmu s nejvyšším počtem NIV leží sousedící okresy na česko-slovenské hranici (Břeclav, Hodonín, Uherské Hradiště a Zlín).

Prošetřování nedostatečně identifikovaných vlastníků a položek

Ke konci roku 2021 zahájil ÚZSVM šetření u 79 367 nemovitostí zapsaných na nedostatečně identifikované vlastníky, z toho se již **43 782 nemovitostí podařilo úspěšně vyřešit.**



Výsledky šetření



Poznámka:
**Jiný – například se jedná o neexistující budovu stále vedenou v katastru nemovitostí, chybný zápis v katastru nemovitostí, vlastníka nalezl sám katastrální úřad nebo v registrech ani archivech nebyly dohledány žádné relevantní listiny.*

Dohledávání nemovitostí nedostatečně identifikovaných vlastníků

Jak postupovat při hledání možného vlastnictví?

Dohledání nemovitostí neznámých vlastníků je třeba vždy začít podle místa, kde nemovitosti leží. Seznam NIV naleznete na webu ÚZSVM v sekci Činnost ÚZSVM v záložce Nedostatečně identifikovaní vlastníci, na adrese:

www.uzsvm.cz/niv

Domníváte-li se, že byste mohli být vlastníkem nemovitosti, shromážděte doklady, které svědčí ve prospěch vašeho vlastnictví. Můžete se obrátit na místně příslušné pracoviště ÚZSVM, které vám poradí, jaké dokumenty je potřeba nalézt a kde je vyhledat. Kontakty jsou uvedeny na webu na adrese:

www.uzsvm.cz/kontakty

Svědčí-li zápis v katastru nemovitostí pro vlastnictví osob již nežijících, je jedním z nezbytných kroků pravomocně ukončené dědické řízení. Pokud v něm nebyly tyto nemovitosti zahrnuty, je třeba zahájit dodatečné projednání dědictví. Poslední bydliště zemřelého určuje, který soud se dědickým řízením má zabývat.

Jak dohledat majetek osob, když znám jméno a příjmení, případně datum narození?

Základem pro zápis vlastnictví do katastru nemovitostí jsou listiny, které musí předložit ten, kdo na vlastnictví vznáší nárok. Konkrétně to jsou listiny týkající se osob (rodné listy, oddací listy, úmrtní listy, rozhodnutí z dědických řízení apod.) a listiny týkající se nemovitostí (kupní smlouvy, směnné smlouvy nebo výpisy z dřívějších pozemkových evidencí).

Potřebné doklady je možné najít v archivech (pozemkové knihy atd.), na obecních úřadech a matrikách.

Jestliže katastrální úřad neuzná předložené listiny za dostatečné, anebo pokud takové listiny vůbec nejsou k dispozici, lze se obrátit na soud s žalobou na určení vlastnictví. Protože půjde zpravidla o složité případy a důkazní břemeno leží na osobě, která návrh podává, doporučujeme si k podání žaloby přizvat advokáta.

Pomůže mi ÚZSVM dohledat majetek?

Pracoviště ÚZSVM, v jehož území nemovitost leží, vám podle svých možností poskytne informace, zda vámi shromážděné doklady lze předložit pro zápis vlastnictví do katastru nemovitostí, případně vám poradí, jaké další doklady je třeba hledat a kde. Samotné posouzení právní dostatečnosti shromážděných listin přísluší katastrálnímu úřadu, anebo soudu v případě dědického řízení.

Pomůže mi ÚZSVM hledat předky?

Hledání předků je soukromá aktivita, při které je třeba zapojit nejen úřady, ale především archivy, svědky a další nejrůznější zdroje. Doporučujeme využít odborné pomoci, nejlépe s právní a archivní kvalifikací. ÚZSVM se tímto druhem pomoci soukromým osobám zabývat nemůže.

Co mám dělat, pokud jsem našel nemovitosti, které patřily mé rodině, ale jsou dnes v katastru nemovitostí zapsány na jiného vlastníka?

Domníváte-li se, že jste vlastníkem nemovitosti, která je v katastru nemovitostí zapsána na jiného vlastníka, máte jedinou možnost domáhat se nápravy, a to podat žalobu na určení vlastnictví nemovitosti k místně příslušnému soudu. Vzhledem k složitosti problému doporučujeme využít služby kvalifikovaného odborníka.

Lze konzultovat konkrétní problém s ÚZSVM telefonicky nebo e-mailem?

Vzhledem k tomu, že základem pro právní posouzení je správná interpretace všech dostupných listin, lze telefonicky nebo e-mailem poskytnout pouze obecný návod nebo odkaz. Při jednání o konkrétním případu je vždy nezbytné nahlédnout do všech dostupných listinných podkladů.

Když se přihlásím o své nemovitosti, kolik mne to bude stát?

To se liší případ od případu a náklady nelze jednoduše vyčíslit. Je nutné počítat zejména se správními poplatky katastrálnímu úřadu, jejichž výši lze dohledat v sekci Katastr nemovitostí na webové stránce:

www.cuzk.cz

Dále je v případě získání nemovitého majetku nutné přihlásit se k platbě daně z nemovitých věcí. Detaily jsou dostupné na webové stránce:

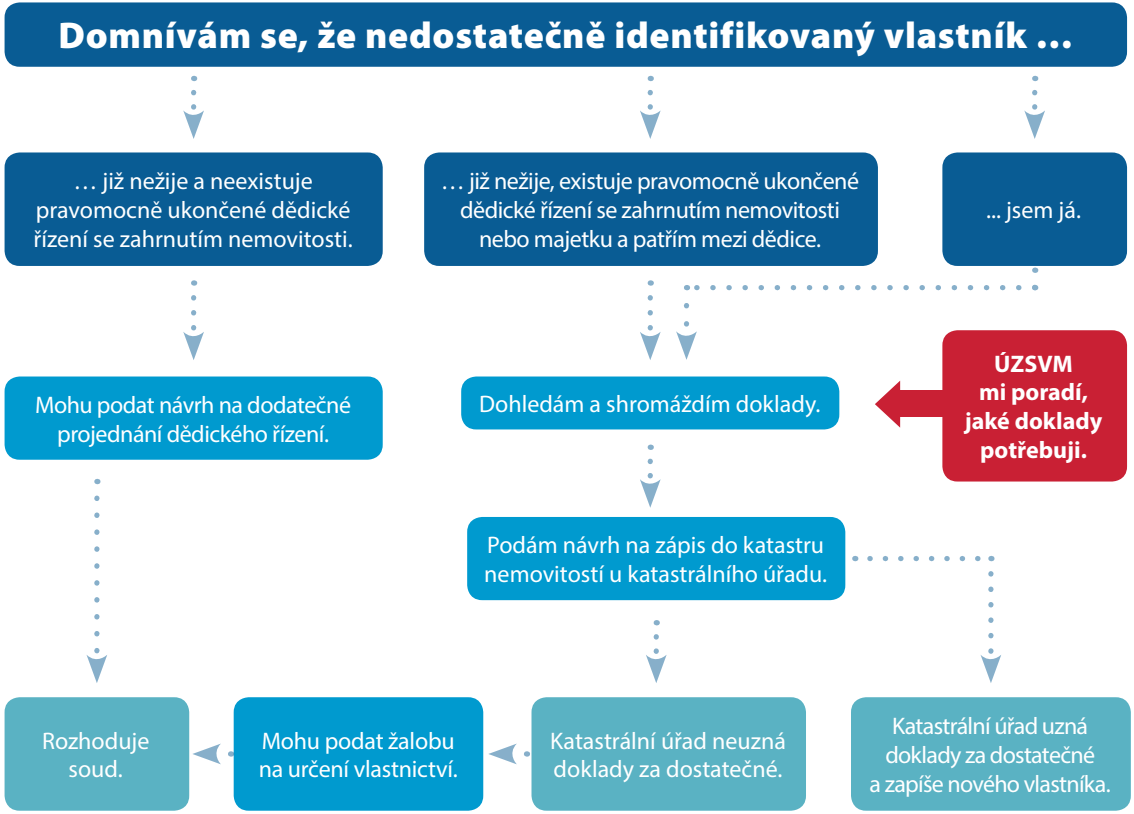
www.financnisprava.cz v sekci Daně.

V případě dodatečných projednání dědictví je potřeba počítat rovněž i s výdaji za notáře. Vždy je dobré zvážit, zda náklady na získání pozemků nemohou převýšit jejich hodnotu.

Do kdy se mohou lidé přihlásit o své majetky?

Pokud se nepřihlásí vlastník nemovitosti zapsané na seznamu nedostatečně identifikovaných vlastníků nejpozději do 31. 12. 2023, uběhne lhůta daná novým občanským zákoníkem a tento majetek přejde na stát.

Po tomto datu by případný vlastnický nárok na nemovitost musel být prokázán pouze pravomocným rozhodnutím soudu.


Domnívám se, že nedostatečně identifikovaný vlastník ...
… již nežije a neexistuje pravomocně ukončené dědické řízení se zahrnutím nemovitosti.
… již nežije, existuje pravomocně ukončené dědické řízení se zahrnutím nemovitosti nebo majetku a patřím mezi dědice.
... jsem já.
Mohu podat návrh na dodatečné projednání dědického řízení.
Dohledám a shromáždím doklady.
ÚZSVM mi poradí, jaké doklady potřebuji.
Podám návrh na zápis do katastru nemovitostí u katastrálního úřadu.
Rozhoduje soud.
Mohu podat žalobu na určení vlastnictví.
Katastrální úřad neuzná doklady za dostatečné.
Katastrální úřad uzná doklady za dostatečné a zapíše nového vlastníka.

Zajímavé příběhy nedostatečně identifikovaných vlastníků

Díky pečlivému matrikáři byli nalezeni skuteční majitelé

Na ÚZSVM v Hodoníně se obrátil majitel, který koupil třetinový podíl menšího rodinného domu a chtěl pomoci s pátráním po zbývajících majitelích. Dvě třetiny domu byly zapsány na nedostatečně identifikované vlastníky a ani v lokalitě nikdo dvě spolumajitelky neznal. Jednu ze spolumajitelek se podařilo ÚZSVM vypátrat už po jednom měsíci. Případ druhé majitelky byl však podstatně složitější, protože se v roce 1909 odstěhovala na druhý konec republiky. K nalezení podkladů pro dodatečné dědické řízení tak přispěla pečlivost jednoho z matrikářů, který do matriční knihy zapsal drobnou poznámku o novém bydlišti. Díky tomu mohlo být zahájeno dodatečné dědické řízení i v druhém případě.

Pozemky po nejasném vlastníkovi získala Dlouhá Třebová zdarma

ÚZSVM převedl zdarma spoluvlastnické podíly pozemků obci Dlouhá Třebová, které byly v katastru nemovitostí zapsány na 23 neznámých vlastníků. ÚZSVM zjistil, že u všech 23 osob se jednalo o občany německé národnosti, kterým byl veškerý majetek zkonfiskován dle dekretu prezidenta republiky z roku 1945 a přešel tak ze zákona do vlastnictví státu.

ÚZSVM usnadnil revitalizaci kaštanové aleje v Českých Velenicích

Jindřichohradecký ÚZSVM vyřešil vlastnictví pozemku ležícího v kaštanové aleji uprostřed města, který byl zapsán na nedostatečně identifikovaného vlastníka. Za druhé světové války na něm stála trafika. Nevypořádané vlastnictví mohlo ztížit revitalizaci aleje, kterou město připravuje. Zaměstnanci ÚZSVM se z historických dokumentů dopátrali, že v katastru zapsaný vlastník zemřel v polovině 60. let. Archivní listiny zaslali soudu a požádali o dodatečné projednání pozůstalosti. V dědictví malá parcela připadla vnukovi zesnulého majitele, od kterého ji pak město obratem odkoupilo. Díky tomu může město zahájit obnovu aleje.

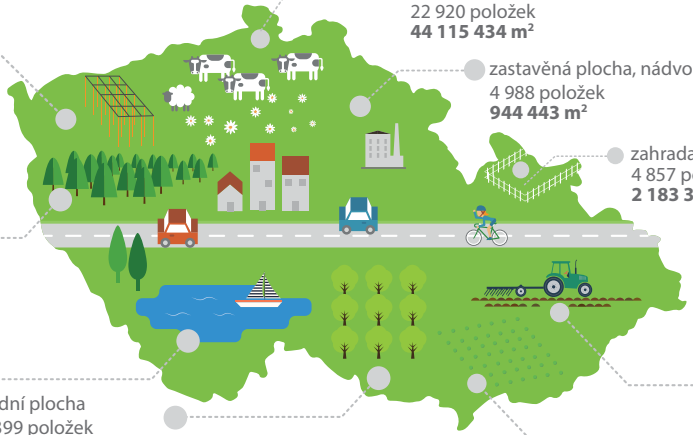
Spolupráce se švédským velvyslanectvím vyřešila složité majetkové vztahy

ÚZSVM získal po švédské občance nemovitosti v Jablonci nad Nisou. Pracovníci ÚZSVM při šetření zjistili, že v dědictví nebyl projednán zachovalý patrový dům. Po zkompletování potřebných dokladů ÚZSVM podal u Okresního soudu v Jablonci nad Nisou žádost o projednání tohoto majetku v dědickém řízení. Dědictví ovšem nemohlo být projednáno, neboť v informačním systému evidence obyvatel neměla původní majitelka nemovitostí doplněné datum úmrtí. V této souvislosti ÚZSVM požádal o pomoc Velvyslanectví ve Švédsku, které ÚZSVM vyšlo obratem vstříc. Díky spolupráci s ambasádou se vše podařilo zdárně vyřešit a po projednaném dodatečném dědickém řízení připadl majetek státu, neboť žena neměla žádné dědice. Dům byl následně prodán v elektronické aukci po 155 příhozech za 2,6 milionu korun.

ÚZSVM nalezl majitele půlhektarového pole

ÚZSVM se podařilo vyřešit vlastnictví půlhektarového pole v Horní Radouni, jehož původními majiteli byli manželé, o nichž v katastru nemovitostí nebylo možné kromě jména najít žádné jiné údaje. Zaměstnanci ÚZSVM v průběhu šetření mimo jiné zjistili, že manželé pomáhali koncem druhé světové války v boji proti nacistickým okupantům a poskytli úkryt a jídlo několika partyzánům. K vyřešení vlastnictví zapomenuté půdy pracovníkům ÚZSVM nakonec pomohl dokument, který byl vyhotoven až čtvrtstoletí po válce. Byla jím listina založená v archivu katastrálního úřadu. Tabulka parcel z roku 1970 zaznamenala nejen to, že na pozemcích tehdy hospodařilo JZD, ale sotva čitelná poznámka nasměrovala další kroky při hledání dědiců do Pošumaví. Poté, co se podařilo dohledat potřebné údaje o manželském páru, byl podán návrh na dodatečné projednání dědictví. Pozemky následně získali potomci původních majitelů

Rozdělení pozemků s NIV dle druhu



trvalý travní porost
22 920 položek
44 115 434 m²

chmelnice
281 položek
573 919 m²

zastavěná plocha, nádvoří
4 988 položek
944 443 m²

zahrada
4 857 položek
2 183 390 m²

lesní pozemek
9 868 položek
100 722 940 m²

vodní plocha
7 399 položek
4 036 866 m²

ovocný sad
1 271 položek
3 181 084 m²

orná půda
67 555 položek
207 091 548 m²

vinice
2 249 položek
2 528 521 m²

pozemky ve zjednodušené evidenci
2 528 položek
6 882 134 m²

ostatní plocha
33 487 položek
18 960 615 m²

Aktuální data k 1. 2. 2022

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je organizační složkou státu a součástí resortu Ministerstva financí, **vznikl k 1. 7. 2002**.

Mezi jeho **základní agendy** patří **zastupování státu v majetkových právních jednáních**, **hospodaření** s vymezeným státním majetkem a **dislokační agenda**. ÚZSVM svou činnost vykonává prostřednictvím regionálních pracovišť (8 územních a 41 odloučených) a má přibližně 1 700 zaměstnanců po celé republice.

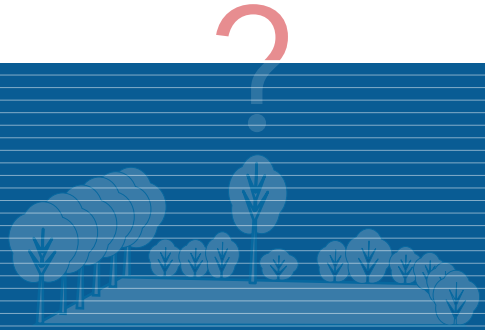
V roce 2021 právní zástupci **ÚZSVM státu uhájili přes 22 miliard korun.**

ÚZSVM **spravuje přes 214 tisíc majetkových položek v souhrnné účetní hodnotě cca 19 miliard korun**. V majetkovém portfoliu se nachází nemovitý i movitý majetek. Dále pak cenné papíry, majetkové účasti a další finanční majetek a zvířata.

ÚZSVM v roce 2015 vypracoval unikátní inventuru nemovitostí zapsaných na stát – Mapu majetku státu. Díky ní zjistil, že v Česku se nacházelo 25 557 nemovitostí, které byly zapsány na subjekty zaniklé, nedohledané či v likvidaci.

Od roku 2015 došlo k nejvýraznějšímu poklesu u skupiny zaniklých a nedohledaných subjektů, konkrétně klesl jejich počet o 1 023, což je celých 79,5 %. Počet bezprizorních nemovitostí se podařilo snížit o 7 853, tedy o 85,6 %. ÚZSVM aktivně pracuje i na snížení státních podniků v konkurzu a likvidaci. Oproti roku 2015 došlo k poklesu o 61,7 % (58) podniků a 62,2 % (10 186) nemovitých položek.

ÚZSVM provozuje historicky první státní elektronický aukční systém pro prodej i pronájem nepotřebného státního majetku, který je dostupný na webu **www.nabidkamajetku.cz.**



Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Rašínovo nábřeží 390/42
128 00 Praha 2
www.uzsvm.cz

ÚZSVM
ÚŘAD PRO
ZASTUPOVÁNÍ STÁTU
VE VĚCECH MAJETKOVÝCH