

Nedostatečně identifikovaní vlastníci



ÚZS VM

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.

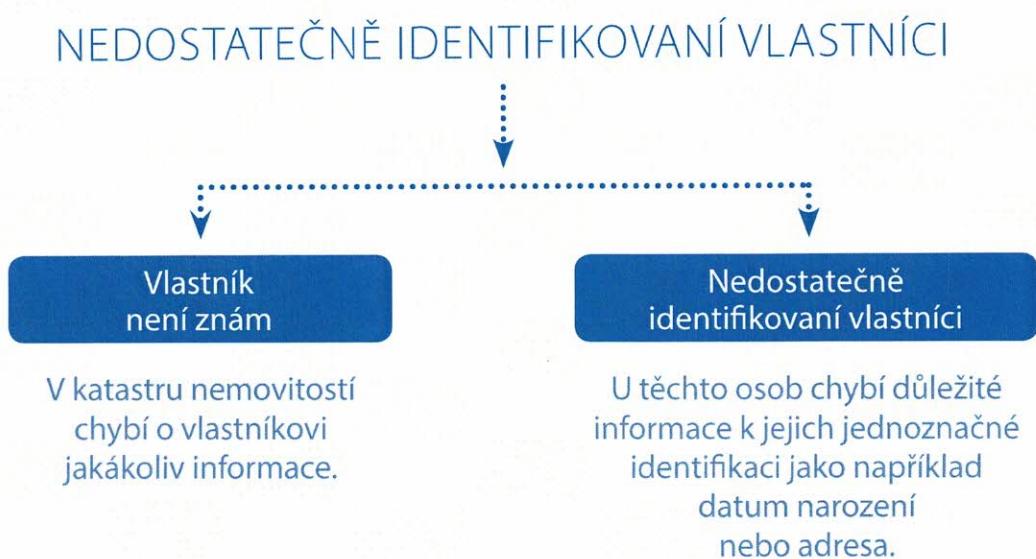
Navzdory časově i odborně náročné práci jsme mimořádně úspěšní v čištění katastru nemovitostí od nemovitostí s nedostatečně identifikovanými vlastníky. Úzce spolupracujeme se subjekty místní samosprávy, zejména na úseku evidence obyvatel a správy matrik, i státní správy, například se státními okresními archivy. Celkově jsme ke konci roku 2021 zahájili šetření u 79 367 nemovitostí zapsaných na nedostatečně identifikované vlastníky, z 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.



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

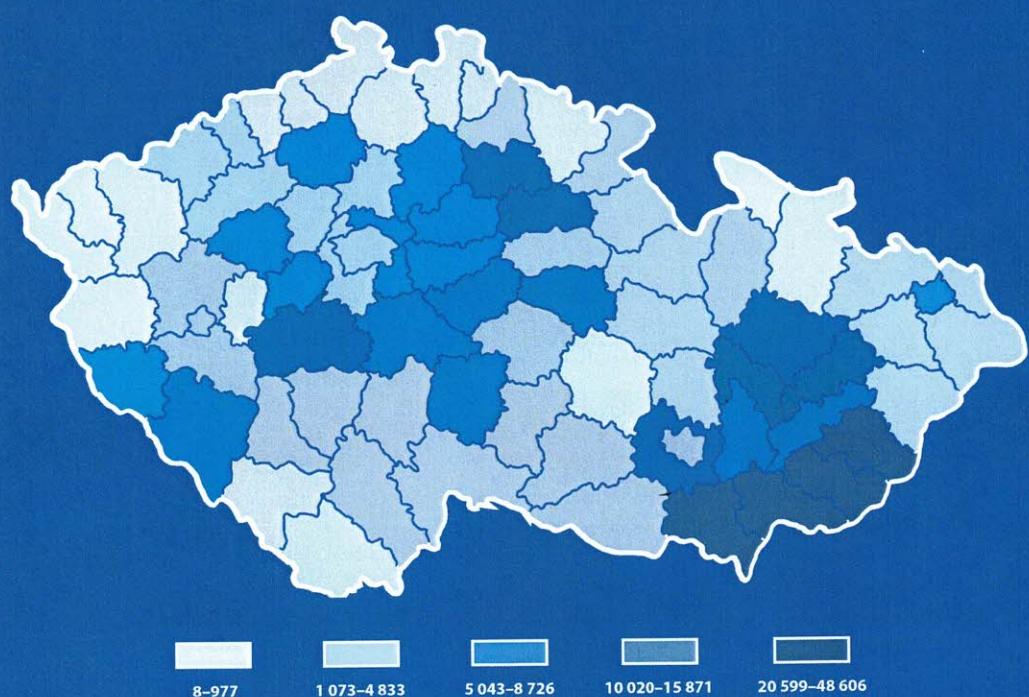
Celkový počet položek majetku – 361 314 – neodráží počet nemovitostí, protože jeden nedostatečně identifikovaný vlastník může vlastnit nebo spoluvaštnit několik různých nemovitostí a jednu nemovitou věc může spoluvaštnit více nedostatečně identifikovaných vlastníků.

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

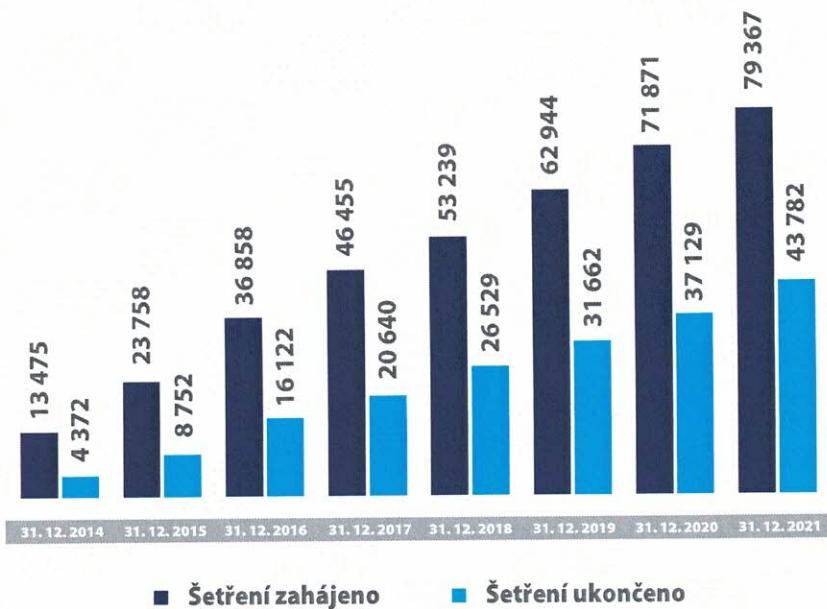
Celkový počet neidentifikovaných položek v ČR



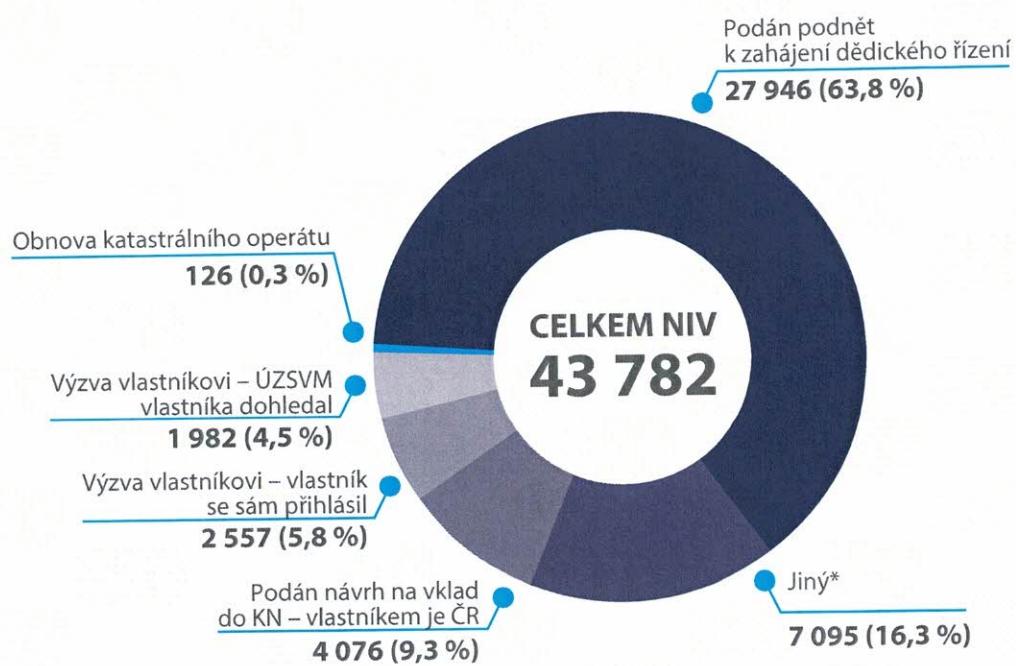
Z mapy je patrné, že v pásmu s nejvyšším počtem NIV leží sousedící okresy na česko-slovenské hranici (Břeclav, Hodonín, Uherské Hradiště a Zlín).

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 nemovitosti, 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 výpis 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.

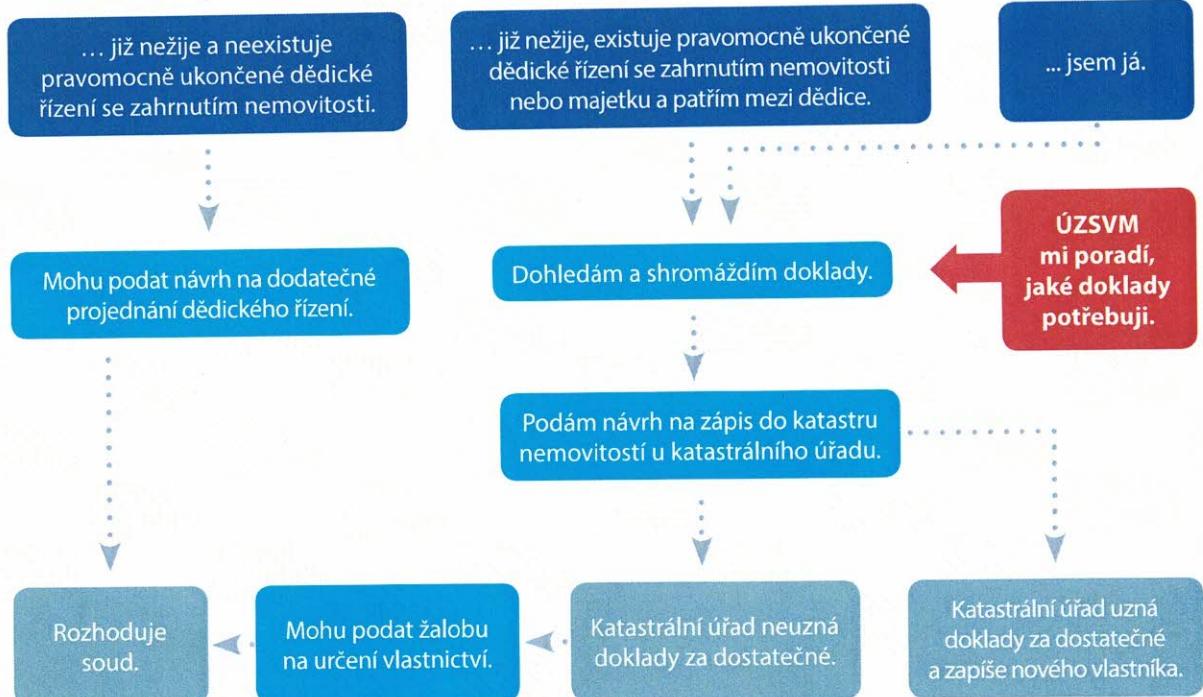
V případě dodatečných projednání dědictví je potřeba počítat rovněž i s výdaji za notáře. Vždy je dobré zvážit, zda náklady na získání pozemků nemohou převýšit jejich hodnotu.

● **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 ...



ÚZSVM usnadní revitalizaci kastanové aleje v Českých Velenicích

Jindřichohradecký ÚZSVM vyřeší vlastnické identity pozemku ležícího v kastanové aleji uprostřed města, který byl zapsán na nedostatečné identifikovaného vlastníka. Za druhé světové války na něm stála jiná vlastnice, kterou město připravuje. Zaměstnanci úřadu, Nevyprádane vlastnictví mohlo ztrít revitalizaci aleje, kteroú město připravuje. Záměrům trháků, archivním dokumentům dopatřili, že v katastru zapsaný vlastník změřil polovinu 60. let. ÚZSVM se z historických dokumentů dopatřil, že v katastru zapsaný vlastník změřil polovinu 60. let. Archivní listiny zasali soudu a požádal o dodatečné projednání pozůstalosti. V deklaraci měla paralela případu vnukoví zensuleho majitele, od kterého ji pak město obratem odkoupilo. Díky tomu může město zahájit obnovu aleje.

ÚZSVM usnadní revitalizaci kastanové aleje v Českých Velenicích

Pozemky po nejasném vlastnictví ziskala Dlouha Třebová drama

Poemky po nejsném vlastníkovi získala Dlouhá Třebová zdráma

Na UZSVM v Hodoníne se obratil majitel, který koupil tréninkový podíl menšího rodinného domu a chcel pomoci s pátráním po zbyvalých majiteli. Dve třetiny domu byly zapsány na nedostatečně identifikované lastníky a ani v lokality nikdo dve spolumajiteleky nezadal. Jenž uze spolumajitelek pomoći s pátráním po zbyvalých majiteli. Dve třetiny domu byly zapsány na nedostatečně posuzámkou o novém bydlišti. Díky tomu mohlo být zahájeno důdatčné dědičkeřizeni v druhém případě.

Díky pedagogickému materiálu byli nalezeni skuteční majitelé

Zajíma vás přiběhy nedostatečné identifikovaných vlastníků

UZSVM se podařilo vyřešit vlastnický příhodkárového pole v Horní Radouni, jehož provozní majitel býl manželé, o nichž v katastru nemovitosti nebylo možné kromě jména nájít žádoucí jiné údaje. Zaměstnanci UZSVM v průběhu této operace zjistili, že manžele pomáhali koncem druhé světové války v boji proti nacistickým okupantům a poskytli úkryt a jídlo několika partyzánům. Když byly všechny Zájemce o využití pozemku uvedeny do vědomosti, mohly být počítány s využitím pozemku pro výstavbu nového domu.

ÚZSVM název majitele půjčekarovače pole

za 2,6 milionu korun.

Spolupráce se říšským vělyslanectvím vyrážela složitě majetkové vztahy
UZSVM získal po říšské občance nemovitosti v Jablonci nad Nisou. Pracovníci UZSVM při setrénii
zjistili, že v dedičtví nebyl projednán záchravný patrový dům. Po zkomprom托ování potřebných dokladů
UZSVM podal u Okresního soudu v Jablonci nad Nisou žádost o projednání tohoto dedičkem
řízení. Dedictví ovšem nemohlo být projednáno, neboť v informačním systému evidenčné obvyvatel
neměla pluvodní majitele nemovitosti doplněné datum úmrtí. V této souvislosti UZSVM pozadál
o pomoc Velvyslanectví ve Švédsku, které UZSVM vysílo obratem vstříč. Díky spolupráci s ambasadou
se vše podařilo zádržné vyřešit a po projednáníem dodatečném dedičkem řízení připadl majetek statu,

Aktuální data k 1.2.2022



Rozdělení pozemků NIV dle druhu

Úrad pro zastupování státu ve věcech majetkových

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

Mězi jeho zakladní agendy patří zastupování státu v majetkových pravních jednáních, hospodaření

regionálních pracovišť (8 územních a 41 oddílů čených) a místních zájmu státu v oblastech, které majetkové

UZSVM spravuje přes 214 tisíc majetkových polohézek v souhrnné účetní hodnotě cca 19 miliard korun. V majetkovém portfoliu se nachází nemovitosti i movitý majetek. Dále pak cenné papíry, majetkové

účasti a další finanční majetek a zvláště aktuálně dluhy.

UZSVM v roce 2015 vypracoval unikátní inventuru nemovitostí zapsaných na stát – Mapu majetku

státu. Díky ní zjistil, že v Česku se nachází 25 557 nemovitostí, které býly zapsány na subjekty zaniklé,

od roku 2015 doslova k nevyzvázenému 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 %. UZSVM aktivně pracuje i na sítížení státních podniků v konkuren-

ce. Od roku 2015 doslovo k nevyzvázenému poklesu u skupiny zaniklých a nedohledaných subjektů,

UZSVM provozuje historicky první státní elektronický účetní systém pro produkty pronájem nepotřebného

státního majetku, který je dostupný na webu www.nabídka.majetku.cz.



www.uzsm.cz

128 00 Praha 2

Rasínovo nábřeží 390/42

Úřad pro zastupování statu ve věcech majetkových

