

# Nedostatečně **i**identifikovaní **v**lastníci



- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) do konce června roku 2020 pomohl dohledat správné majitele u 35 198 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. Do konce června roku 2020 se nám podařilo zahájit šetření u 67 940 položek, z nichž bylo 35 198 již úspěšně ukončeno. Nejčastějším výsledkem prošetření 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. Doporučuji Vám proto, abyste se podívali na naše webové stránky [www.uzsvm.cz](http://www.uzsvm.cz), zda náhodou Vám nebo Vaším předkům nepatří nějaká nemovitost.

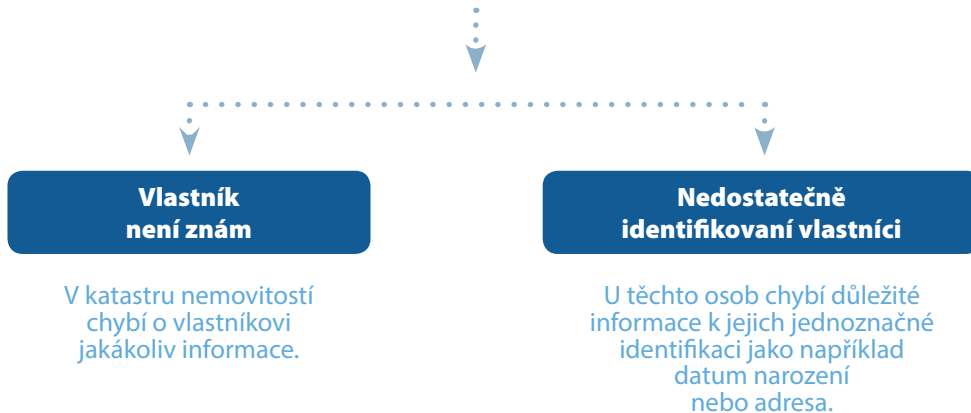
### **Kateřina Arajmu**

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



## **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

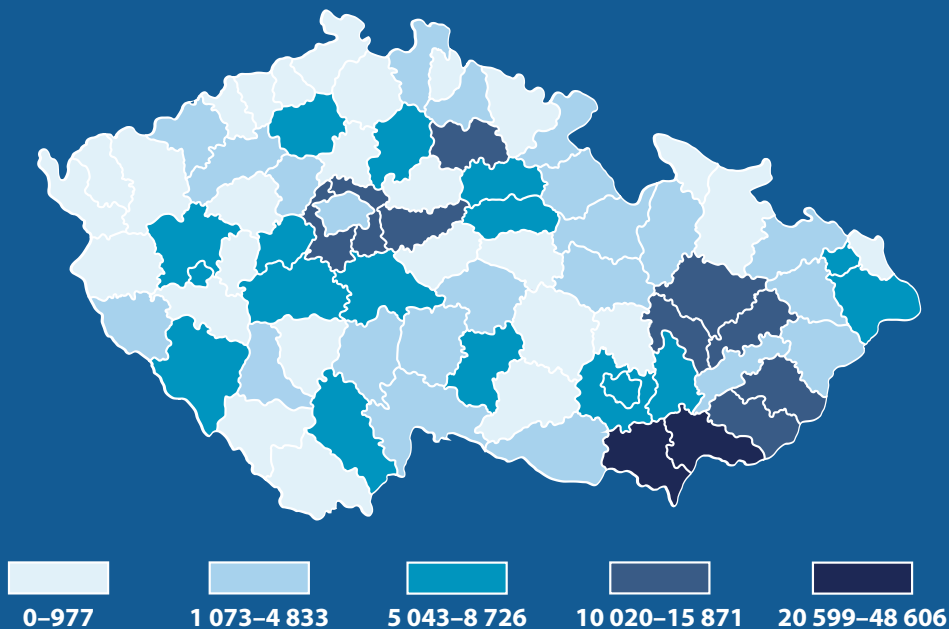
Celkový počet položek majetku – 378 789 – neodráží počet nemovitostí, protože jeden nedostatečně identifikovaný vlastník může vlastnit nebo spoluvlastnit několik různých nemovitostí a jednu nemovitou věc může spoluvlastnit více nedostatečně identifikovaných vlastníků.

**Po tomto očištění se jedná o 174 040 pozemků, 5 353 staveb a 137 371 osob.**

Územní pracoviště	Položky	Osoby	Pozemky	Stavby
Brno	161 075	48 939	69 482	2 736
Střední Čechy	68 580	32 327	35 595	724
Ostrava	53 399	14 596	16 847	642
Hradec Králové	43 270	17 606	21 674	453
České Budějovice	18 665	7 180	10 365	159
Plzeň	15 439	5 732	7 860	149
Ústí nad Labem	14 764	9 324	10 532	355
Praha	3 597	1 676	1 685	135
<b>Celkem</b>	<b>378 789</b>	<b>137 371</b>	<b>174 040</b>	<b>5 353</b>

Stav k 1. 2. 2020

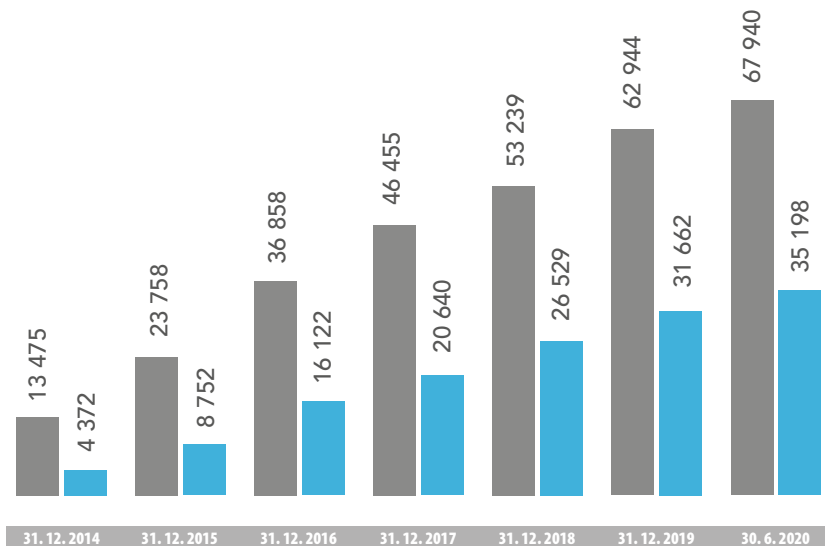
## Celkový počet neidentifikovaných položek v ČR



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

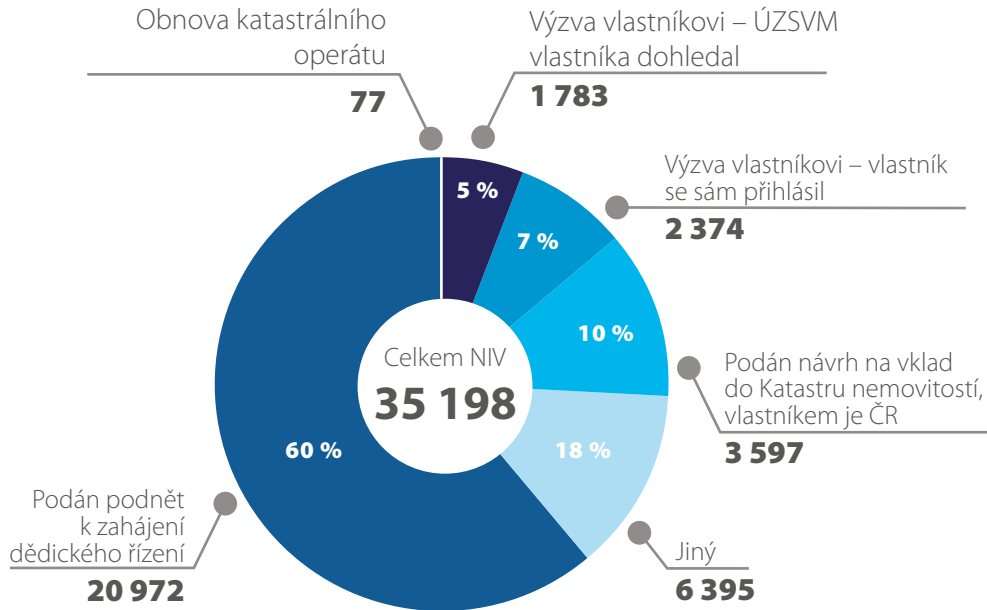
## Prošetřování nedostatečně identifikovaných vlastníků a položek

Do konce června roku 2020 ÚZSVM zahájil šetření u 67 940 ze všech známých položek zapsaných na nedostatečně identifikované vlastníky, z toho již prošetřil 35 198 položek.





## Výsledky šetření



\*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](http://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. To vám poradí, jaké dokumenty je potřeba nalézt a kde je vyhledat. Kontakty jsou uvedeny na webu na adrese:

**[www.uzsvm.cz/kontakty](http://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 bydlíště 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 případě 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](http://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](http://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 ...



## Zajímavé příběhy nedostatečně identifikovaných vlastníků

### Neznámý vlastník pozemku byl příslušníkem britské RAF

ÚZSVM se podařilo vypátrat neznámého vlastníka pozemku v Řeži u Prahy. Jeho původním majitelem byl bratranec průkopníka českého letectví Jana Kašpara pan Hugo Čihák. Vlastnil také několik nemovitostí v Praze. Že mu patřil i pozemek u Prahy se podařilo objasnit až po více než 70 letech po jeho smrti. Po provedeném šetření podal ÚZSVM žádost o projednání dědictví a vlastníkem pozemku se následně stali jeho potomci.

### Stát získal po švédské občance dům se zahradou v Jablonci nad Nisou

ÚZSVM oslovil právník ze Švédska, který vyřizoval pozůstalost po ženě, která vlastnila dům se zahradou v Jablonci nad Nisou. ÚZSVM začal celou věc prošetřovat a zjistil, že dům je zapsán na nedostatečně identifikovaného vlastníka. Po zkompletování potřebných dokladů podal ÚZSVM u okresního soudu žádost o projednání majetku v dědickém řízení. Zde však nastal problém, jelikož bylo potřeba dodat úmrtní list ze Švédska. Díky České ambasádě ve Stockholmu se nakonec vše zdárně podařilo vyřešit a majetek tak ve výsledku připadl státu. Pokud o dům se zahradou nebudou mít zájem státní instituce, nabídneme jej ke koupi veřejnosti.

### Na správného vlastníka čekaly pozemky na Jičínsku téměř 50 let

Záměna jediného písmenka v příjmení dědičky několika pozemků na Jičínsku způsobila, že se její majetek ocitl na seznamu nemovitostí s nedostatečně identifikovanými vlastníky. Žena získala pozemky po svém otci v roce 1953. V dědickém usnesení však došlo k záměně samohlásky v jejím příjmení.



Proto, když v roce 1970 zemřela, nemohly být pozemky součástí pozůstalostního řízení a téměř padesát let čekaly na svého právoplatného majitele. ÚZSVM v Jičíně se podařilo i tento případ dovést do zdárného konce. Chybné příjmení bylo opraveno a díky dodatečnému projednání dědictví se těchto pozemků ujala vnučka původní majitelky.

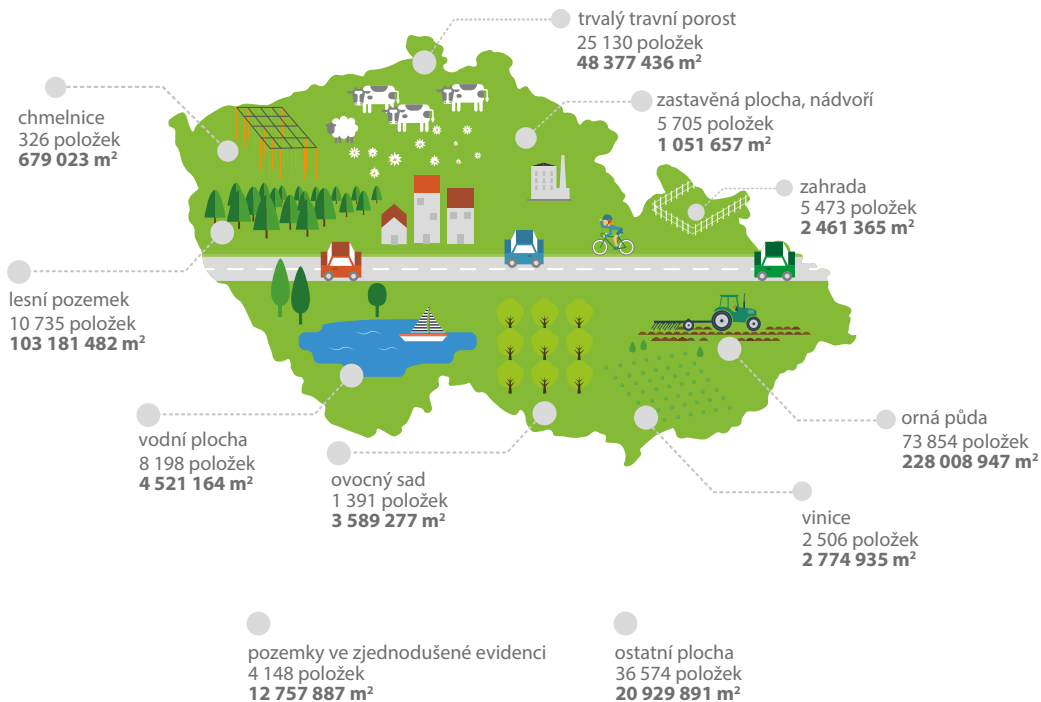
### **Díky došetření pozemku mohou Měchenice vybudovat kanalizaci**

Obec Měchenice získala od ÚZSVM pozemek pod místní komunikací, na kterém může vybudovat kanalizaci pro 31 nemovitostí. Původním majitelem pozemku byla fyzická osoba, která se narodila v roce 1879. V souvislosti s datem narození tohoto vlastníka iniciovala obec prostřednictvím ÚZSVM jeho prohlášení za mrtvého.

### **Na došetřených pozemcích může být postaven Pražský okruh**

ÚZSVM dohledal nejasného vlastníka rozsáhlých pozemků v Nupakách u Prahy, který byl více než 50 let po smrti. Na ÚZSVM se v této věci obrátila společnost zastupující Ředitelství silnic a dálnic České republiky ve věci dohledání vlastníků dvou pozemků pro potřeby majetkově právního vyrovnání v rámci přípravy výstavby „Pražského okruhu D0 – úsek 511 – Běchovice – D1“. Majitel pozemků žil v letech 1891 až 1966 a zemřel bez dědiců. ÚZSVM proto podal u obvodního soudu žádost o dodatečné projednání dědictví.

## Rozdělení pozemků s NIV dle druhu



# 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 45 odloučených) a má přibližně 1 800 zaměstnanců po celé republice.

V roce 2019 právní zástupci **ÚZSVM státu uhájili přes 36,9 miliardy korun.**

ÚZSVM **spravuje přes 223 tisíc majetkových položek v souhrnné účetní hodnotě cca 18,2 miliardy korun.** V majetkovém portfoliu se nachází nemovitý i movitý majetek. Dále pak cenné papíry, majetkové účasti a další finanční majetek a zvířata. **Nemovitosti** tvoří zhruba polovinu z celkového majetku a mají **hodnotu cca 11,4 miliardy korun. Movitý majetek má hodnotu cca 6,9 miliardy korun.**

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. Do poloviny roku 2020 dokázal ÚZSVM snížit počet bezprizorních nemovitostí zapsaných na zaniklé a nedohledané státní subjekty již o 73,3 % (tj. o 6 729 nemovitostí). Zároveň se podařilo o 66 % (tj. o 850 subjektů) snížit počet nedohledaných a zaniklých státních subjektů.

ÚZSVM spustil **aplikaci Nabídka majetku státu,** která nabízí nepotřebný majetek státu veřejnosti k prodeji formou transparentní veřejné dražby, výběrového řízení nebo historicky první státní elektronické aukce. Aplikace je dostupná na webu **[www.nabidkamajetku.cz](http://www.nabidkamajetku.cz).**



**Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**  
**Rašínovo nábřeží 390/42**  
**128 00 Praha 2**  
**[www.uzsvm.cz](http://www.uzsvm.cz)**



ÚŘAD PRO  
ZASTUPOVÁNÍ STÁTU  
VE VĚCÍCH MAJETKOVÝCH