Nedostatečně identifikovaní vlastníci

ÚZSVM
ÚŘAD PRO
ZASTUPOVÁNÍ STÁTU
VE VĚCECH MAJETKOVÝCH

- **ÚZSVM pomohl dohledat správné majitele u 22 839 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 chybí některý z podstatných údajů.

Velkou většinu těchto nemovitostí tvoří pozemky. Na více než třetině pozemků se nachází orná půda, téměř pětinu tvoří ostatní plochy, například cesty. Dále to jsou travní porosty a lesní pozemky. 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 stavby.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) ve spolupráci s Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dvakrát ročně zveřejňuje seznam těchto nedostatečně identifikovaných vlastníků. Ve spolupráci s obcemi ÚZSVM rovněž dohledává správné vlastníky nemovitostí, přičemž se zaměřuje na ty, které brání rozvoji obcí a krajů. Jsem ráda, že obce tuto naši aktivitu velmi vítají.

Celkově jsme ke konci června 2018 zahájili šetření u 49 683 položek, z nichž bylo 22 839 již ukončeno. Nejčastějším výsledkem prošetření je podání podnětu k obnovení dědického řízení, tedy zjištění, že uvedený vlastník již nežije. Každý se může podívat na naše webové stránky a ověřit si, zda nenajde nemovitosti, které by mohly patřit jemu, či jeho předkům.

Kateřina Arajmu
generální ředitelka ÚZSVM

Co znamená pojem nedostatečně identifikovaný vlastník?

Nedostatečně identifikované vlastníky 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

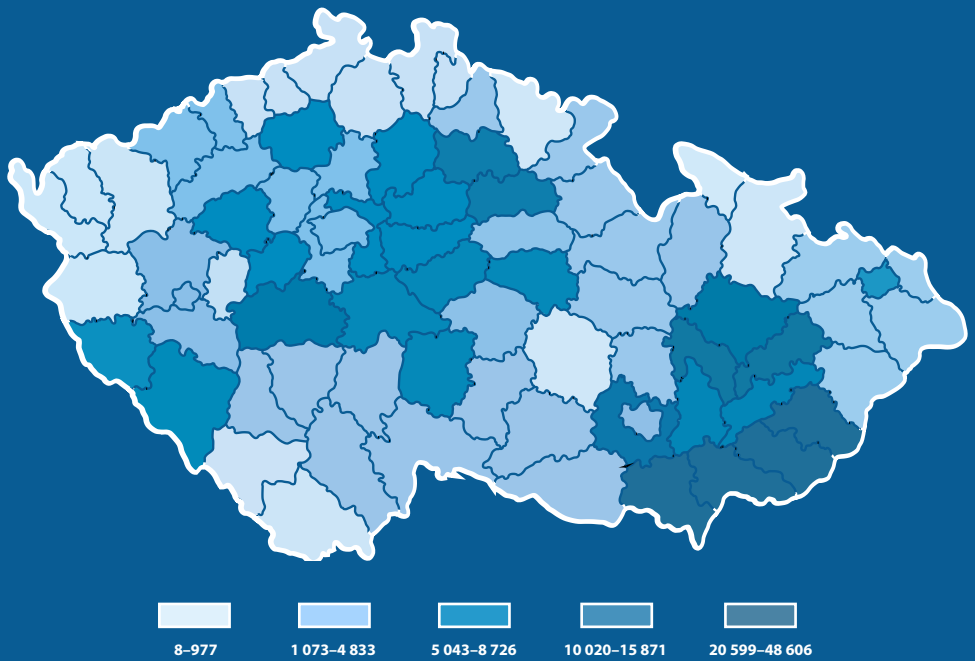
Celkový počet položek majetku – 411 320 – neodráží počet nemovitostí, protože jeden nedostatečně identifikovaný vlastník může vlastnit nebo spoluvlastnit několik různých nemovitostí a jednu nemovitou věc spoluvlastnit více nedostatečně identifikovaných vlastníků.

Po tomto očištění se jedná o 190 855 pozemků, 6 077 staveb a 147 061 osob.

Územní pracoviště	Položky	Osoby	Pozemky	Stavby
Střední Čechy	74 577	34 841	38 822	895
Plzeň	17 570	6 447	9 160	226
Ústí nad Labem	16 582	10 306	11 833	411
Hradec Králové	48 334	19 099	23 884	544
Brno	174 574	51 658	76 107	2 851
Ostrava	55 405	15 212	17 720	738
České Budějovice	20 328	7 710	11 401	231
Praha	3 950	1 801	1 928	181
Celkem	**411 320**	**147 061**	**190 855**	**6 077**

Stav k 1. 8. 2018

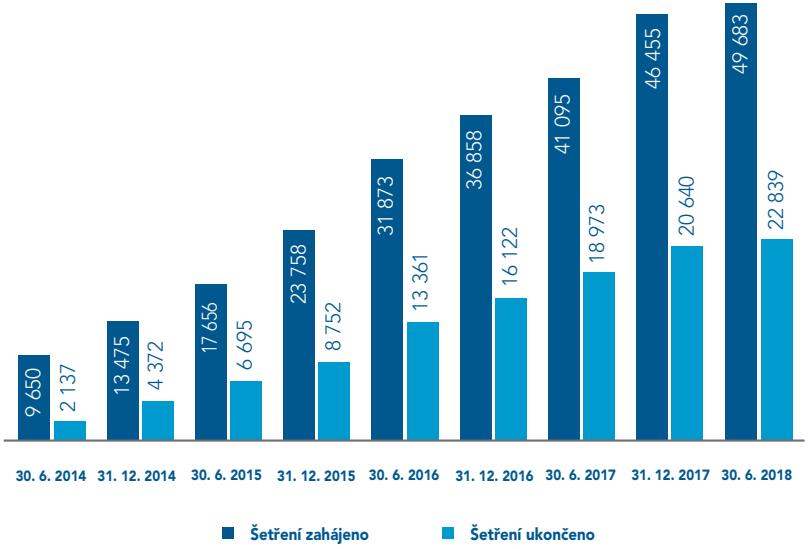
Celkový počet neidentifikovaných položek v ČR



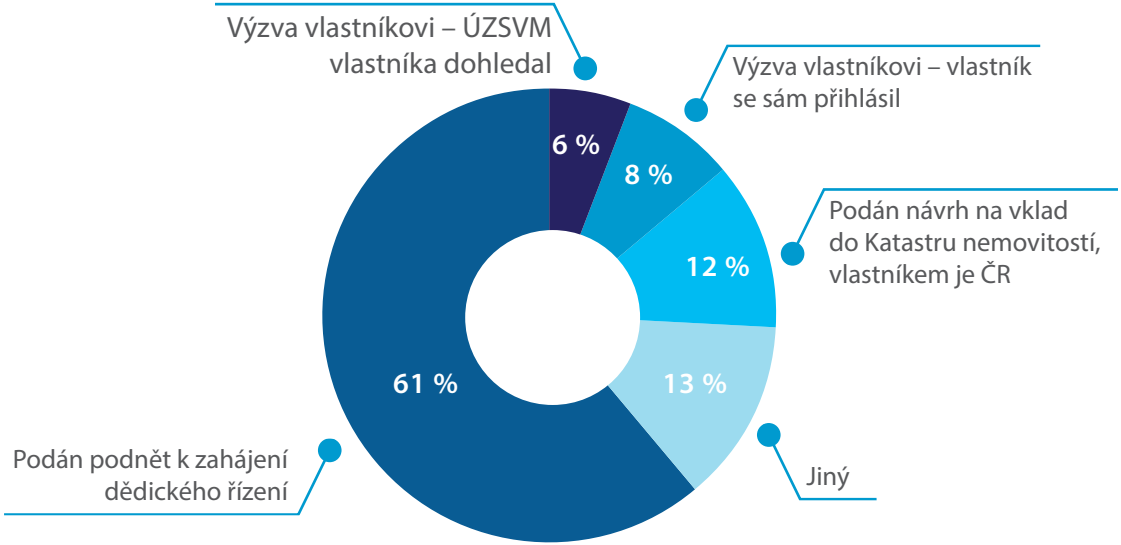
Z mapy je patrné, že v pásmu s nejvyšším počtem NIV leží sousedící okresy na česko-slovenské hranici (Břeclav, Hodonín, Uherské Hradiště a Zlín). Data jsou k roku 2017.

Prošetřování nedostatečně identifikovaných vlastníků a položek

K 30. 6. 2018 ÚZSVM zahájil prošetřování u 49 683 ze všech známých položek zapsaných na nedostatečně identifikované vlastníky. **Z čehož bylo u 22 839 položek šetření již ukončeno. V roce 2017 vzrostl meziročně počet vyřešených položek o 28 %.**



Výsledky šetření



Poznámka:

- Vlastník se přihlásil sám – právoplatný vlastník sám shromáždil potřebné dokumenty a předložil je katastrálnímu úřadu.
- 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, 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. To 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, jedním z nezbytných kroků je 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 za získání pozemků nemohou převýšit jejich hodnotu.

Do kdy se mohou lidé přihlásit o své majetky?

Pokud se nepřihlásí vlastník nemovitosti zapsané na 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

Neznámý vlastník pozemku byl příslušníkem britské RAF

K překvapivému odhalení při lustraci nedostatečně identifikovaných vlastníků došlo na pracovišti ÚZSVM v Hodoníně. K orné půdě ve Vacenovicích u Kyjova se podařilo dohledat oprávněného vlastníka. Byl jím významný místní rodák Polykarp Křížka, jehož jméno je možno najít v seznamu příslušníků československého letectva v britské RAF během 2. světové války. Polykarp Křížka sloužil u pozemního personálu a dosáhl hodnosti poručíka. Po roce 1945 odešel do emigrace ve Velké Británii, kde prožil zbytek života. Zemřel v roce 1994. Šetření k určení vlastnictví pozemku bylo ukončeno podáním návrhu na dodatečné projednání dědictví.

Stát zdědil pozemky po „nemajetném“ kočím, který už půl století nežije

Stát zdědil dvě parcely poblíž kostela Nejsvětější Trojice v osadě Klášter u Nové Bystřice. Původní majitel se narodil v roce 1879 a živil se jako kočí. Když v roce 1960 zemřel, notář necelých tisíc metrů čtverečních pozemků v dědickém řízení zcela opomenul a muž byl pochován jako nemajetný. Jeho pozemky byly rozděleny v přídělovém řízení, kdy se novým majitelům prodávala půda konfiskovaná po válce. Po případných dědicích pátral Okresní soud v Jindřichově Hradci. Soud jako jedinou žijící příbuznou a eventuální dědičku zesnulého muže dohledal jeho pravnučku, která však dědictví pozemků odmítla.

Došetření vlastnictví pozemků po muži zemřelém v roce 1863 vyneslo státu 100 000 Kč

Novojičínské pracoviště ÚZSVM odvedlo do státního rozpočtu 100 000 Kč získaných z prodeje tří pozemků v obci Štramberk. Majetek připadl do vlastnictví státu po zemřelém, který skonal v roce 1863

bez dědiců. Soud postupoval v dědickém řízení podle předpisů platných v době smrti zůstavitele, a tak předmětný majetek připadl ve smyslu ustanovení Obecného zákoníku občanského z roku 1811 jako odúmrť státu. Muž byl původně veden na seznamu nedostatečně identifikovaných vlastníků.

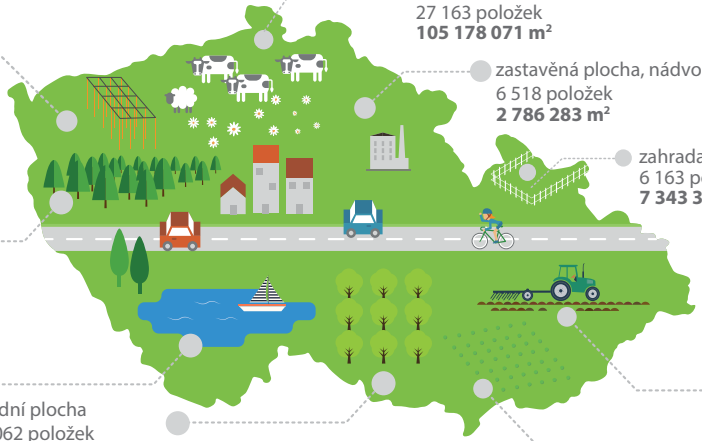
Dědictví vyřešeno po 65 letech

ÚZSVM kontaktoval 70letou paní, jejíž jméno figurovalo u pozemku o rozloze 0,6 hektaru v obci Klobuky v okrese Kladno, s žádostí, aby doplnila v katastru nemovitostí údaje o své osobě. Pozemek jí darovali jako pětileté v roce 1948 její rodiče a ona sama neměla až do chvíle, kdy obdržela výzvu ÚZSVM, o tomto daru ponětí.

Čtyři pozemky na Hodonínsku patřily oběti holokaustu

Pracovníci ÚZSVM zkoumáním archivních dokumentů zjistili, že spoluvlastnický podíl pozemku, který se nachází před bytovým domem ve Strážnici a další parcely pod stejným domem patřily Matyldě M. Ženě také patřily další dva pozemky o celkové výměře 7 400 m^2 v katastrálním území Bzenec. Pětačtyřicetiletá žena byla spolu s rodinou deportována do koncentračního tábora Osvětim, kde všichni zahynuli. Mezi listinami, které ÚZSVM při prošetřování nejasného vlastníka pozemků zkoumal, byl i podnět k vydání usnesení o důkazu smrti, který v roce 1946 ke všem třem osobám podala příbuzná. Po provedených šetřeních podal ÚZSVM podnět k dodatečnému projednání pozůstalosti.

Rozdělení pozemků s NIV dle druhu



trvalý travní porost
27 163 položek
105 178 071 m²

zastavěná plocha, nádvoří
6 518 položek
2 786 283 m²

zahrada
6 163 položek
7 343 351 m²

chmelnice
363 položek
1 154 305 m²

lesní pozemek
11 452 položek
746 486 595 m²

vodní plocha
9 062 položek
63 206 758 m²

ovocný sad
1 496 položek
8 620 967 m²

orná půda
80 528 položek
417 897 007 m²

vinice
2 807 položek
3 924 612 m²

pozemky ve zjednodušené evidenci
5 578 položek
460 348 130 m²

ostatní plocha
39 725 položek
69 475 193 m²

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 2017 právní zástupci **ÚZSVM státu uhájili přes 27 miliard korun**.

ÚZSVM **spravuje přes 257 tisíc majetkových položek v souhrnné účetní hodnotě cca 19,7 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 8,4 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. ÚZSVM se na vyřešení těchto nemovitostí zaměřuje a celá řada jich již byla převedena na nového vlastníka.

ÚZSVM spustil **novou aplikaci Nabídka majetku státu**, která nabízí nepotřebný majetek státu veřejnosti k prodeji formou výběrového řízení, dražby nebo elektronické aukce. Aplikace je dostupná 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