

# Nedostatečně identifikovaní vlastníci



- **Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) do konce roku 2022 pomohl dohledat správné majitele u 50 809 nemovitostí zapsaných na nedostatečně identifikované vlastníky.**
- **Nejčastějším výsledkem šetření bylo zahájení dědického řízení (téměř 64 % 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.**

Vážené čtenářky, vážení čtenáři,

letošní rok, rok 2023, je v souladu s novým občanským zákoníkem posledním, kdy se mohou skuteční vlastníci nemovitostí přihlásit o svá práva. Doporučuji vám proto nahlédnout do seznamu nedostatečně identifikovaných vlastníků na našich webových stránkách **www.uzsvm.cz** a zkontrolovat, zda vám nebo vašim předkům nepatří nemovitost, o které jste doposud nevěděli.

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 dodnes existuje na 150 tisíc nemovitostí, u nichž buď není zapsaný žádný vlastník, nebo u něj některý z podstatných údajů chybí. Převážnou většinu z nich tvoří pozemky. Největší podíl v současné době zaujímá orná půda a lesní pozemky, nejnižší pak chmelnice. V seznamech lze nalézt i stavby, jako například garáže či chaty.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) rovněž řeší nemovitosti s nesprávně zapsanými vlastníky, přičemž se zaměřuje na ty, které obcím a krajům brání v rozvoji potřebné infrastruktury či budování volnočasových areálů pro své občany. Navzdory časově i odborně náročné práci jsme v této agendě mimořádně úspěšní. 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 2022 zahájili šetření u 91 029 nemovitostí zapsaných na nedostatečně identifikované vlastníky, z toho se již 50 809 podařilo úspěšně vyřešit. Nejčastějším výsledkem šetření bylo podání podnětu k obnovení dědického řízení, protože vlastníci již nežijí.

Na stránkách této brožury naleznete zajímavé informace o nesprávně zapsaných vlastnících a rady, jak postupovat při hledání možného vlastnictví nemovitosti.

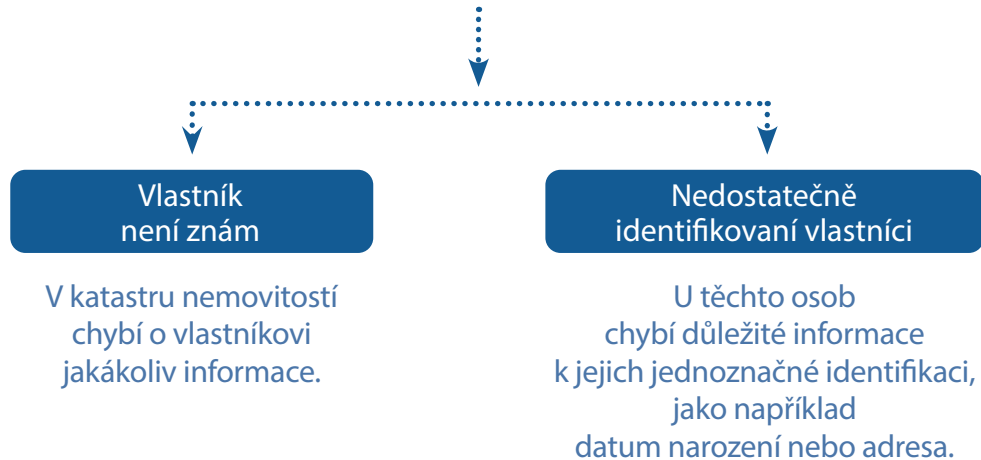
**Kateřina Arajmu**

*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 let 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, 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 z podnětu 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 a krajů.

## Počet nedostatečně identifikovaných vlastníků

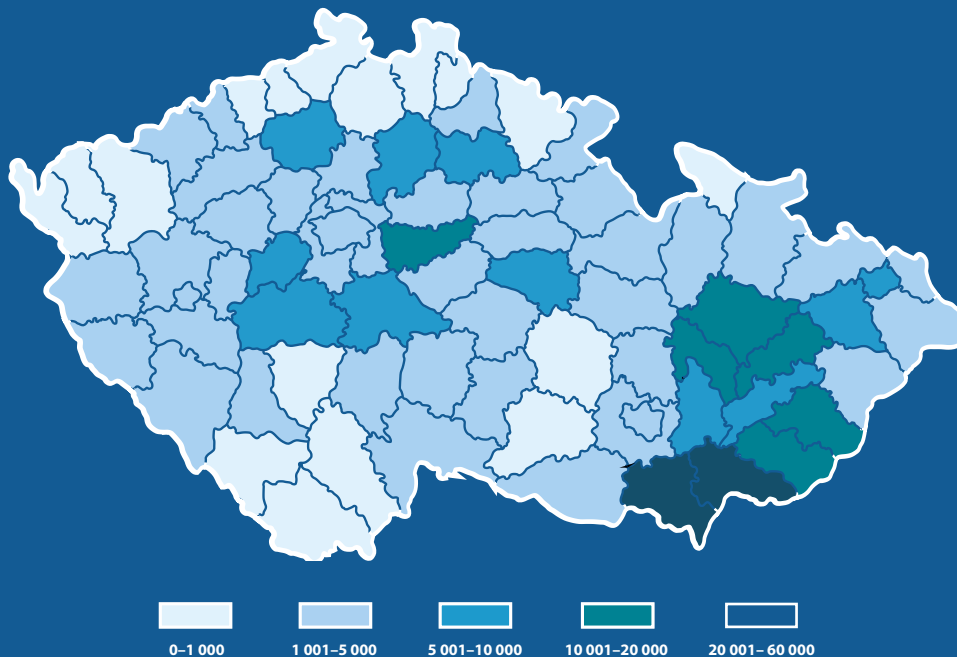
Celkový počet položek majetku – 342 952 – neodráží počet nemovitostí, protože jeden nedostatečně identifikovaný vlastník může vlastnit nebo spoluvlastnit několik různých nemovitostí a jednu nemovitou věc může spoluvlastnit více nedostatečně identifikovaných vlastníků.

**Po tomto očištění se jedná o 147 004 pozemků, 3 555 staveb a 121 423 osob.**

Územní pracoviště	Položky	Osoby	Pozemky	Stavby
Střední Čechy	59 332	28 701	30 205	489
Plzeň	11 660	4 622	5 918	95
Ústí nad Labem	12 095	7 931	8 694	233
Hradec Králové	35 663	15 129	17 818	354
Brno	157 603	44 362	59 858	1 730
Ostrava	49 122	13 408	15 141	445
České Budějovice	14 578	5 862	8 040	120
Praha	2 899	1 439	1 330	89
<b>Celkem</b>	<b>342 952</b>	<b>121 423</b>	<b>147 004</b>	<b>3 555</b>

Stav k 1. 2. 2023

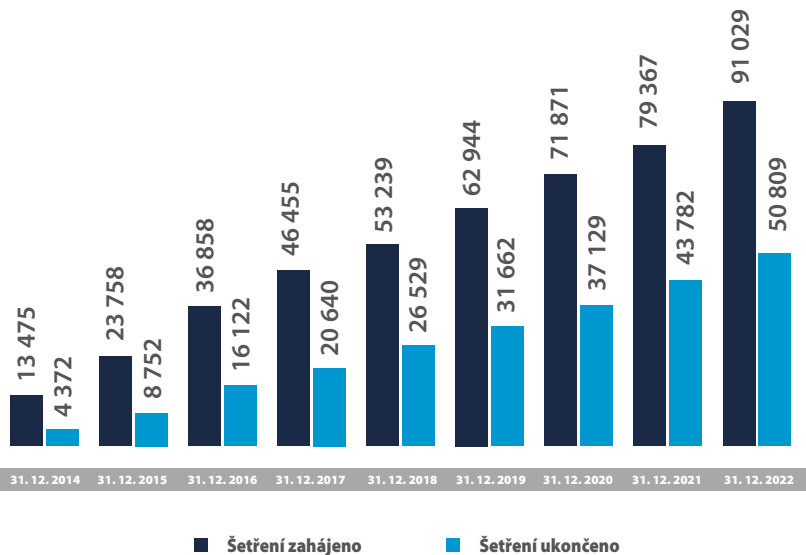
## Celkový počet neidentifikovaných položek v ČR



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

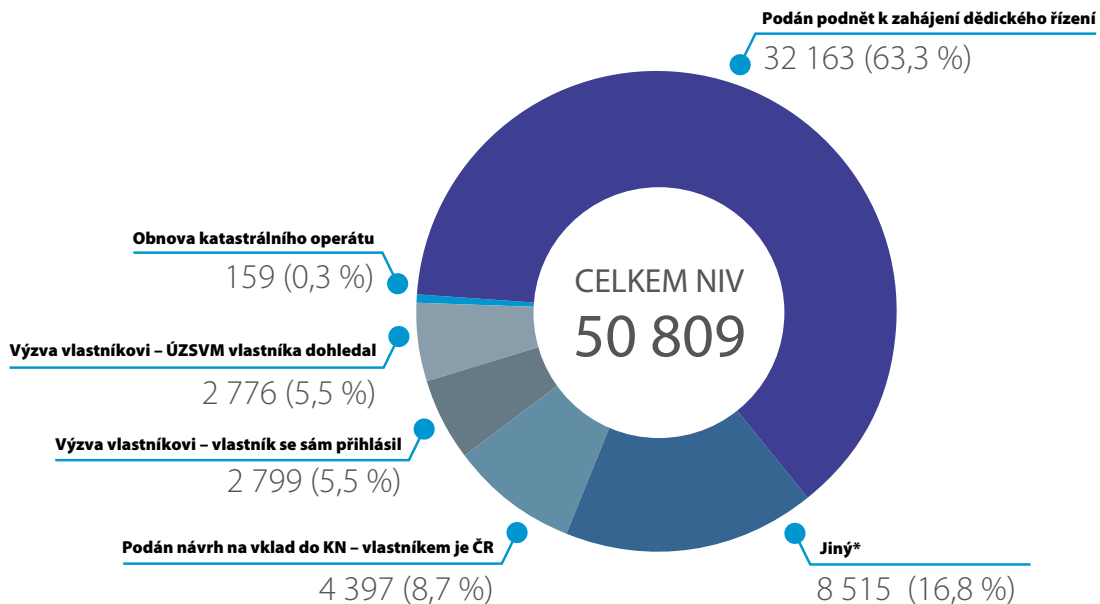
## Prošetřování nedostatečně identifikovaných vlastníků a položek

Ke konci roku 2022 zahájil ÚZSVM šetření u 91 029 nemovitostí zapsaných na nedostatečně identifikované vlastníky, z toho se jich již **50 809** podařilo úspěšně vyřešit.





## Způsob prošetření nedostatečně identifikovaných vlastníků



Poznámka:

\*Jiný – jedná se například o neexistující budovu stále vedenou v katastru nemovitostí, chybný zápis v katastru nemovitostí, vlastníka našel 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/seznam-niv](http://www.uzsvm.cz/seznam-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](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 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.

## ● **Pomůžte 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.

## ● **Pomůžte 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 mě 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 nemovitostí 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

### **Pátrání po původních vlastnících vedlo napříč republikou**

ÚZSVM pomohl na základě žádosti starostky obce Dědová s dohledáním nedostatečně identifikovaných vlastníků nemovitostí. Obec pozemky o výměře 4 327 m<sup>2</sup> potřebovala získat do svého vlastnictví, aby mohla požádat o dotace na vybudování cyklostezky, opravu komunikací a zasíťování cest. Na listu vlastnictví byli na základě zápisů v pozemkové knize z let 1917 a 1930 uvedeni manželé Jaroslav a Marie K. Podařilo se zjistit, že paní Marie v listopadu 1945 z Dědové přesídlila do Dolního Gruntu a v roce 1969 zemřela v České Kamenici. Následně se podařilo dohledat, že pan Jaroslav zemřel v roce 1951 v obci Dolní Podluží. ÚZSVM poté mohl požádat příslušný soud o zahájení dodatečných dědických řízení po obou vlastnících.

### **Dohledání vlastníka pomohla práce v terénu**

ÚZSVM dohledával nedostatečně identifikovaného majitele garáže v Prostřední Suché v Havířově. Majitel pozemku pod ní neměl o tom, komu patří, žádné informace. Vlastník garáže kontaktoval ÚZSVM až na základě výzvy, kterou mu úředníci opakovaně vylepovali na vrata. Následně s nimi celou záležitost konzultoval a poté předložil katastrálnímu úřadu listiny o vlastnictví stavby. Tím bylo zahájeno řízení, na jehož konci bude mít garáž svého řádně zapsaného majitele.

### **Stopy po spoluvlastníkovi vedly až do Kanady**

ÚZSVM pátral po neznámém spoluvlastníkovi zemědělského pozemku v Rohatci. Úřad nakonec dohledal, že spolumajitelem byl vyznamenaný československý hrdina sloužící za druhé světové války u letectva v Kanadě. Rohatecký rodák zesnul v roce 1942 ve službách kanadského královského letectva, kde sloužil



jako mechanik a dosáhl hodnosti seržanta. Jeho životnímu příběhu věnoval svou knihu Pavel Vančata. Ze strany ÚZSVM bylo příslušným osobám sděleno, jak dále postupovat. K zahájení dědického řízení je zapotřebí doložit doklad o úmrtí, který lze získat od příslušného úřadu v Kanadě, kde muž zemřel.

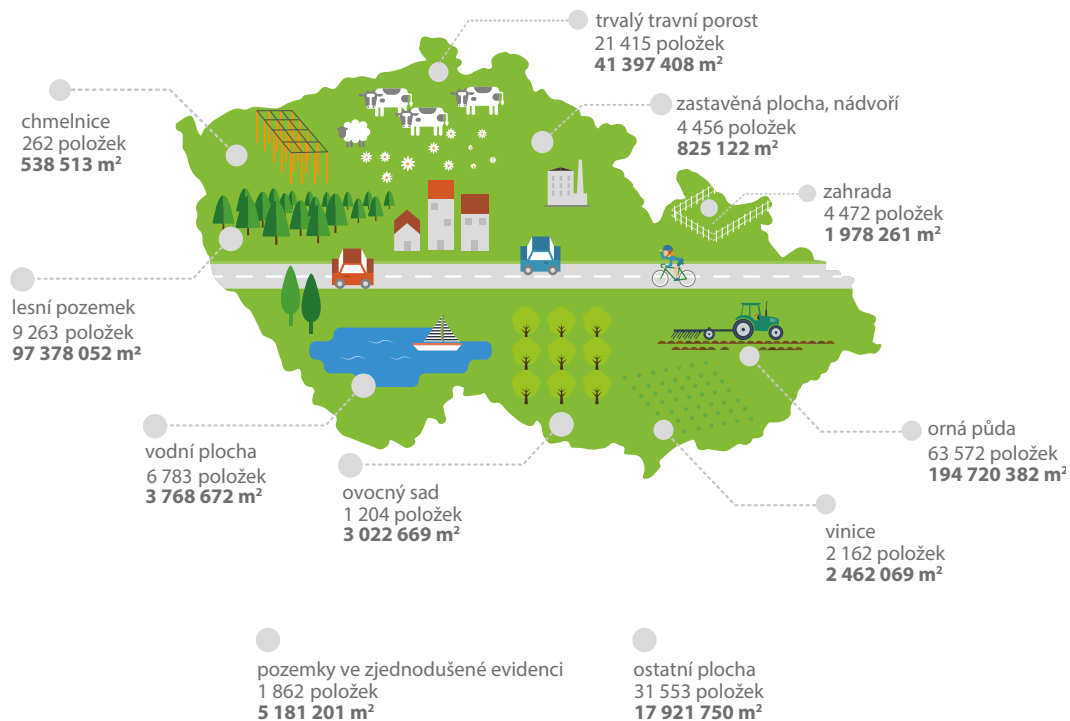
### **Chybný zápis z nedávné doby se podařilo vyřešit**

ÚZSVM vyřešil neobvyklý případ, kdy v seznamu nedostatečně identifikovaných vlastníků figurovala bytová jednotka v novostavbě resortu Farské lúky v Čeladné. ÚZSVM zjistil, že kupní smlouva je z října 2009, a šlo tak o chybný zápis v katastru nemovitostí. Prostřednictvím dálkového přístupu k údajům katastru nemovitostí byla ze sbírky listin dožádána dotčená smlouva a v ní byly dohledány potřebné identifikátory vlastníka, kterým byl cizí státní příslušník. Ve spolupráci s katastrálním pracovištěm pak byl chybný zápis v katastru opraven.

### **ÚZSVM pomohl Praze se získáním pozemků pod městskými komunikacemi**

Bezúplatnému převodu dvou pozemků v pražských Stodůlkách do majetku hlavního města Prahy předcházelo dohledání vlastníka. Na parcelách o rozloze přes 1 000 m<sup>2</sup> v ulicích Liběšická a Podohradská se nacházejí komunikace v majetku města. ÚZSVM nejprve ve spolupráci s Národním archivem a Centrální evidencí obyvatel zjistil, že neznámý majitel naposledy bydlel v Králově Dvoře a zemřel v roce 1954. Na základě tohoto zjištění podal ÚZSVM podnět k projednání dodatečného dědictví. Soud oslovil všechny v úvahu přicházející dědice, ti se však dědictví zřekli. Parcely tak připadly státu. Teprve poté mohlo dojít k sjednocení vlastnictví komunikací a pozemků pod nimi.

## Rozdělení pozemků s NIV dle druhu



Data k 1. 2. 2023

## 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) po celé republice.

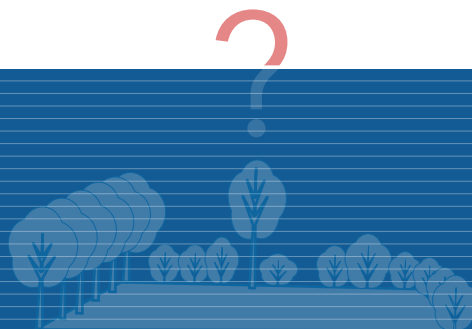
V roce 2022 právní zástupci **ÚZSVM státu uhájili přes 16 miliard korun.**

ÚZSVM **spravuje přes 200 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.

**ÚZSVM v roce 2015 vypracoval unikátní inventuru nemovitostí zapsaných na stát – Mapu majetku státu.** Díky ní zjistil, že v Česku se v té době 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 1 089, což je téměř 85 %. Počet na ně zapsaných bezprizorních nemovitostí se podařilo snížit o 8 651, tedy o 94 %. ÚZSVM aktivně pracuje i na snížení státních podniků v konkursu a likvidaci. Oproti roku 2015 došlo k poklesu o 67 % (63) podniků a 69,9 % (11 450) nemovitých položek.

ÚZSVM provozuje i historicky **první státní elektronický aukční systém** pro prodej i pronájem nepotřebného státního majetku, který je dostupný 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