

## Státu propadnou nemovitosti bez průkazného vlastníka. Lze se o ně přihlásit už jen do konce roku

Praha, 12. 9. 2023 – Stavby a pozemky s nedostatečně identifikovaným vlastníkem propadnou na konci roku státu. Aby k tomu nedošlo, měli by se o ně jejich skuteční majitelé přihlásit co nejdříve, ať stihnou vyřídít veškerou dokumentaci a prokázat své vlastnictví. K častému překvapení vlastníků lze některé z těchto nemovitostí nazvat černými stavbami, nicméně i u nich lze ve vybraných případech docílit jejich legalizace společně s přiznáním vlastnictví. Při pasivním přístupu tak občané mohou přijít celkově o stamilionové hmotné bohatství. Téma dále rozebírá Lukáš Regec, který se věnuje právnímu poradenství a působí jako partner advokátní kanceláře BDO Legal.

*„Stát eviduje přes 330 tisíc položek v seznamu nemovitostí s nedostatečně identifikovaným vlastníkem. Nejvíce se jich nachází v Jihomoravském a dále Středočeském kraji, které jsou z hlediska počtu vysoko nad průměrem. Kdo seznamu nemovitostí najde své jméno, měl by se o majetek urychleně přihlásit a připravit se na doložení vlastnictví,“* doporučuje advokát Lukáš Regec z BDO.

Přehled takovýchto nemovitostí poskytuje na svých webových stránkách Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM). Podle úřadu nemá spousta nemovitostí zcela zřejmého vlastníka z toho důvodu, že před rokem 1989 se katastr nemovitostí neudržoval řádně, případně se informace ani neevidovaly. V seznamu převládají pozemky, kterých jsou statisíce, následované tisíci staveb.

*„Lhůta, do kdy se musí vlastníci o své nemovitosti přihlásit, uběhne 31. prosince 2023 v souladu s občanským zákoníkem,“* uvádí konkrétně Lukáš Regec. *„Počátek roku 2024 tak symbolicky završí 10 let dlouhé hledání vlastníků, které v roce 2014 uložil nový katastrální zákon katastrálními úřady, potažmo Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových,“* dodává advokát z BDO Legal.

### U černých staveb je situace složitější, ale ne vždy neřešitelná

V náročnější situaci se pak nacházejí ti, kteří jsou nejen nedostatečně identifikovatelní vlastníci, ale navíc jsou majiteli takzvané černé stavby. Pokud se chtějí o nemovitost přihlásit, čeká je navíc snaha o odstranění nedostatků a legalizaci stavby.

*„Podle nedostatků těchto staveb rozdělujeme dvě kategorie – nepovolené a neoprávněné stavby. Prvním termínem rozumíme převážně stavby bez stavebního povolení anebo ty, které byly postaveny s výraznými odchylkami od schváleného projektu, například mají jiné půdorysné rozměry. Oproti tomu neoprávněnými stavbami označujeme ty, které jsou postavené na cizím pozemku bez potřebného povolení, přičemž může jít o situace, kdy stavba svou jakoukoliv částí zasahuje do sousedního*

pozemku, ale například se může jednat i o vedení inženýrských sítí napříč cizími pozemky bez souhlasu jejich vlastníků,“ rozebírá Lukáš Regec z BDO Legal.

Pokud stavební úřad dojde k závěru, že je stavba nepovolená a/nebo neoprávněná, je povinen zahájit řízení o odstranění stavby. V rámci tohoto řízení je povinen zároveň poučit vlastníka stavby o tom, že předmětnou stavbu je možné na žádost dodatečně povolit za splnění podmínek stanovených zákonem.

Obdobná situace platí i pro nemovitosti s nedostatečně identifikovaným vlastníkem, které jsou zároveň černými stavbami. Zde je však proces komplikovanější, neboť předpokladem pro zápis stavby do katastru nemovitostí je doložení podkladů, z nichž je zřejmé, že stavbu je možné užívat.

*„Takovým dokladem může být i rozhodnutí o dodatečném povolení stavby s vyznačeným souhlasem o povolení užívání stavby. Toto rozhodnutí vydá stavební úřad tehdy, shledá-li, že černá stavba může být zlegalizována a užívána. Nicméně, prostředkem pro vydání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby je zahájení řízení o odstranění stavby. A předpokladem pro zahájení tohoto řízení je známost vlastníka nebo stavebníka, který však je nedostatečně identifikovaný a jeho vlastnictví do doby legalizace stavby nelze řádně stvrdit v katastru nemovitostí,“* specifikuje advokát z BDO.

Stavební úřad, ale i potenciální vlastníci, se tak mohou ocitnout v bludném kruhu, z něhož je často vyvede jen soud. V takové situaci Lukáš Regec radí řešit věc s odborníky.

## O společnosti BDO

BDO je poradenská společnost poskytující auditorské, daňové, právní, účetní a poradenské služby. Na českém trhu působí již 30 let. S téměř 500 odborníky a dlouholetou praxí se řadí k předním společnostem s tímto zaměřením v České republice, kde má kanceláře v Praze, Plzni, Brně, Domažlicích, Českých Budějovicích, Jindřichově Hradci a Ostravě.

BDO je v České republice zastoupena společnostmi BDO Audit s.r.o., BDO Czech Republic s.r.o., BDO Consulting s.r.o., BDO Legal s.r.o., advokátní kancelář a BDO Valuation, s.r.o. Společnost je součástí mezinárodní sítě BDO, která celosvětově tvoří jednu z největších sítí auditorských a poradenských skupin. Zaměstnává více jak 91 tisíc odborníků a působí ve 167 zemích, v nichž čítá více než 1 650 kanceláří.

## Kontakt:

Jan Kuliš, EPIC Public relations

E-mail: [jan.kulis@epicpr.cz](mailto:jan.kulis@epicpr.cz)

Tel.: +420 731 920 874

Web: [www.epicpr.cz](http://www.epicpr.cz)