

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

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 vyřídit 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 katastrálním úřadům, 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.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [LEAGLE.ONE: Prodáváte firmu, nebo kus života? Pravda o rodinných akvizicích](#)
- [Clifford Chance Prague Association jmenuje dva nové Counsels a jednoho Of Counsel](#)
- [Vítězem Zákona roku je flexinovela zákoníku práce, bodovaly také daňové a účetní změny](#)
- [Advokátní kancelář Eversheds Sutherland posiluje svůj nemovitostní tým](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #9: AI - nová infrastruktura světa, nebo přepálený příběh?](#)
- [Mgr. Helena Freyová, posiluje CEE Attorneys v oblasti M&A, Corporate Strategy & Technology](#)
- [Evropská unie rozšiřuje regulaci AI. Obsah generovaný nebo upravený umělou inteligencí musí být pro uživatele rozpoznatelný](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #8: Umění jako investice: mezi vášní a rizikem](#)
- [ATREUM a K2 LEGAL se spojují: vzniká silná kancelář pro stavebnictví, technologie a byznys](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #7: Tam, kde vznikají unicorny - Jak přemýšlí venture capital](#)
- [Ocenění Flamma získaly Ivana Janů, Jitka Chizzola, Ženy v právu a projekt Máš na to nadace Evy Pavlové](#)