

Hlídač nemovitostí ochrání makléřům obchody, vlastníkům předkupní práva...

<https://www.adol.cz/blog-hlidac-nemovitosti-ochrani-maklerum-obchody-vlastnikum-predkupni-prava/>



Myslel jsem si, že je hlídač nemovitostí již tak běžný nástroj, že není třeba se mu na blogu věnovat, ale opak je pravdou. Žijeme v době, kdy se snažíme díky různým aplikacím a technickým vychytávkám práci co nejvíce automatizovat a nastavovat procesy pro maximální efektivitu. Přesto potkávám investory, realitní makléře i vlastníky nemovitostí, kteří hlídače nepoužívají. To by mi ani tak nevadilo. Někdy zkrátka zjistíte, že to pro vás skutečně není. Horší je to, že tito **lidé**

často vůbec netuší, jak takový nástroj funguje a už vůbec ne to, **v jakých situacích je může ochránit**.

V posledním případě, který se ke mně dostal, řešil realitní makléř rozčarovaného zájemce o nemovitost, kterou měl v nabídce. I po dvou prohlídkách sešlo z prodeje nemovitosti v hodnotě 6,5 mil. Kč jen kvůli tomu, že se na prodávané nemovitosti objevila exekuce. Vlastník makléře neinformoval, protože se cítil trapně a chtěl situaci vyřešit a makléř nic netušil a nemovitost nabízel jako nezadluženou. Bohužel zájemce se podíval na Katastr nemovitostí a když exekuci zjistil, cítil se podveden a zájem ztratil.

Takovým případům se dá běžně zabránit a nemusí to stát ani žádné peníze. **Stačí mít pod kontrolou Katastr nemovitostí**, který je dostupný zdarma na nahlizenidokn.cuzk.cz. Pak se již stačí v pravidelných intervalech na nemovitost dívat, zda neprobíhá podezřelé řízení apod. Pokud ovšem máte více nabídek nebo jako investoři sledujete různé nemovitosti, je ruční kontrola velice složitá a je lepší tuto činnost přenechat strojům.

Změny na katastru nemovitostí

Změny na katastru nemovitostí mohou být různé a je důležité si uvědomit, v jakých případech se o těchto změnách dozvíte automaticky. Nejjednodušší situace je v případě, že jste vlastníkem nemovitosti. V tom případě dostanete písemné upozornění, pokud by došlo k pokusu o převod vaší nemovitosti, k zastavení ve prospěch třetí osoby apod. V těchto případech totiž na Katastru běží **20 denní tzv. ochranná lhůta**. Právě na základě různých podvodů zavedl Katastrální úřad tuto lhůtu, aby se mohli vlastníci včas bránit.

Kromě výše uvedených příkladů se mohou na katastru objevit i další změny. Může dojít k digitalizaci území, dojde ke změně adres nebo jmen vlastníků (svatba/rozvod/změna názvu společnosti), na nemovitost je uvalena exekuce atd.

Pokud jste vlastníkem nemovitosti, tak je to snadné. Katastr dokonce nabízí za cenu cca 200,- Kč/rok, že si můžete nechat posílat tyto změny elektronicky (emilem). Problém nastává v momentě, kdy vlastníkem nejste. Zde pak takovou službu využít nemůžete. Snad jen v případě, že je vaše předkupní právo nebo pachtovní smlouva zapsána v katastru. To se ale často nestává.

Proč hlídat cizí nemovitosti

Podívejme se na některé případy, kdy je dobré si hlídat cizí nemovitost. Zároveň si ukážeme, v čem spočívá výhoda, máte-li informaci jako první nebo už jen to, že se o dané informaci vůbec dozvíte.

Realitní makléři

Pokud makléř tzv. nabere nemovitost do nabídky, měl by si ihned začít tuto nemovitost na katastru nemovitostí hlídat. Výhodou je to, že se dozví:

- že majitel nemovitost prodal - makléř může ušetřit za zbytečnou inzerci na realitních portálech, protože o zakázku přišel,
- že existuje právní problém - například v uvedeném případě, kdy se na nemovitosti objevila exekuce. Včasně vyřešení problému nezkaží obchod nebo je minimálně makléř ve výhodě, že o situaci ví a je na zájemce připraven.
- že je proveden vklad zástavní nebo kupní smlouvy. V případě úspěšně realizovaného obchodu tak může lépe řídit výplatu peněz z úschovy, předání nemovitosti apod.

Investoři/Spekulanti

Na investory se někdy obracejí zájemci o prodej nemovitosti (tzv. na výkup), ale v první fázi se často nepotkají cenově. Majitel chce mnohem vyšší peníze, než mu je investor schopen nabídnout. Jindy může jít o nemovitost zatíženou exekucemi, kde ale majitel věří, že dluhy splatí z půjčky nebo bankovního úvěru. To se ovšem stává málokdy. Pokud tedy investor o takovou nemovitost "zavadí", je výhodné ji ihned začít hlídat. V případě změn, které by mohly vést majitele nemovitosti k rychlému prodeji, se o nich investor dozví okamžitě.

Poskytovatelé půjček nebo úvěrů

Pokud jste někomu půjčili peníze bez ručení a nemáte zástavní smlouvu na nemovitost, určitě je hlídání takové nemovitosti důležité. Pokud vás hlídač nemovitostí na prodej nebo zástavu pro jinou společnost/osobu upozorní, tak byste měli začít řešit, zda se daná osoba nedostává do dluhové spirály.

Dodavatelé služeb na fakturu

Tato varianta hodně souvisí s předchozím bodem. Můžete například obchodovat s někým, kdo má hodně majetku, ale přesto vám žádné záruky za vaše služby/zboží nedá. Pak je dobré tuto osobu hlídat, zda se nezačíná zbavovat svého majetku nebo zda na tento majetek "nesáhl" exekutor. V těchto případech se kromě hlídače nemovitostí také využívá služba Hlídač insolventů. V případě povolení insolvence má věřitel pouhých 30 dní na přihlášení pohledávky, jinak má smůlu.

Vlastníci většího počtu nemovitostí

Lidé nebo společnosti, kteří vlastní velký počet nemovitostí v podílovém spoluvlastnictví - typicky zemědělská družstva a investoři do zemědělské půdy, hlídají tímto způsobem předkupní práva. Někdy se zkrátka stane, že spoluvlastník "zapomene" nabídnout ostatním spolumajitelům pozemek k odkupu a prodá jej cizímu člověku. U velkého počtu nemovitostí je pak těžké tyto změny uhlídat. V ADOLu pak takové nemovitosti kontrolujeme jen např. 1x za 30 dní. Na napadení pro neplatnost kupní smlouvy má totiž vlastník 3 roky od provedení vkladu.

Jak hlídač nemovitostí funguje

Hlídač nemovitostí je vlastně robot resp. počítačový program, který se v pravidelných intervalech dívá na Katastr nemovitostí a sleduje změny. Pokud nějakou změnu zjistí, pošle vám třeba email. Vy se pak už rozhodnete zda je třeba jednat nebo o dané změně víte. Počítáme-li s 20 denní lhůtou, stačí se na katastr podívat třeba 1x /týden. Ale ruku na srdce. Kolikrát jste se za poslední rok podívali na Katastr a našli si svoji nemovitost?

Pokud se rozhodnete některou nemovitost hlídat, je potřeba robotovi ukázat konkrétně kterou. Zadávání probíhá zhruba stejně, jako když hledáte nemovitost na Katastru. Nejdříve určíte, zda se jedná o pozemek, byt či budovu, určíte katastrální území, číslo parcelní nebo číslo bytu atd. Jakmile nemovitost přesně identifikujete a uložíte do systému, od této chvíle se již o vše postará robot. Níže najdete ukázkou takového zadávacího formuláře.

Přidání nové nemovitosti


| | | |
|---|---|------------------------|
| Pracovní název <input type="text"/> | Typ nemovitosti Parcela | |
| Katastrální území <input type="text"/> | Typ evidence PKN | Stavební parcela Ne |
| Kmenové číslo parcely (číslo před lomítkem) <input type="text"/> | Číslo poddělení parcely (číslo za lomítkem) <input type="text"/> | |
| Poznámka <input type="text"/> | <input type="button" value="+ Přidat nemovitost"/> | |

Po přidání budou nemovitosti zaktualizovány v průběhu 24hod.

Pokud se na nemovitosti objeví změna, přijde Vám email. V něm najdete popis změny i s odkazem na Nahlížení do Katastru.

Hlídač nemovitostí – nalezena změna na katastru nemovitostí Doručená pošta x

ADOL Monitor komu: já ▾ st 24. 4. 20:06 (před 8 dny) ☆ ↶



Hlídač nemovitostí – nalezena změna na katastru nemovitostí

[Sledovaná nemovitost 108674](#)
[Parcela 421 v KÚ](#) (LV
[Liberec XXV-Vesec, 46312 Liberec 1/5,](#)
[Teplické Předměstí,...](#))

Odebráno řízení Z-1585/2019-207 - Katastrální pracoviště Mladá Boleslav - Probíhá zpracování
Poznámka
Účastníci: Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky (Oprávněný)
(Povinný), Usnul Milan Usnul Milan, JUDr. - soudní exekutor (Soudní exekutor)

Výhoda hlídače od ADOLu

Hlídač nemovitostí není zrovna programátorsky složitý produkt a na trhu jej nabízí několik společností. Pamatujte, že pokud máte k dané nemovitosti vlastnický nebo jiný “užší” vztah, můžete mít službu i zdarma. Nicméně jsou v rámci hlídače věci, které asi v ADOLu umíme úplně nejlépe. Tím myslím zejména propojení na další služby, tedy na Monitoring dražeb.

Nikdo na trhu totiž nemá tak detailní přehled o nemovitostech, které jdou do dražby, jako my v ADOLu. Pokud do nemovitostí děláte, tak asi víte, že ne všechny dražby (resp. dražební vyhlášky) se zapisují a jsou evidovány na Katastru nemovitostí. Proto jako jediní v republice umíme upozornit, že jde vaše hlídaná nemovitost do dražby. Je pak jedno, zda nemovitost draží exekutor, insolvenční správce, finanční úřad nebo některé z dražebních společností.

Pak ještě drobná vychytávka pro uživatele naší aplikace. Pokud pracujete s Google Chrome a máte instalováno naše rozšíření, můžete přidávat nemovitosti do hlídače přímo z Nahlížení do Katastru nemovitostí. Na obrázku vidíte případ, kdy jsem si našel nemovitost, kterou chci hlídat. Na horní liště v prohlížeči si kliknu na logo ADOLu (AM) a pak v menu kliknu na “Hlídat parcelu”. Nemovitost se mi ihned propíše do aplikace a už ji hlídá robot.

https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=7WpJgXDuuLK7TWoLrAasyWcV_03qJ2hYiKDrAgyY6lp6xKjA2KOL3n_CPwERLMRRb5J6TATuiRDecNoQa...

GÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Parcelní číslo: | st. 1054 |
| Obec: | Hovorčovice (538230) |
| Katastrální území: | Hovorčovice (646385) |
| Číslo LV: | 1193 |
| Výměra [m ²]: | 113 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



ADOL MONITOR

Rozšíření prohlížeče pro získávání odkazů do Katastru nemovitostí pro služby [Adol Monitoru](#)

Hlídač nemovitostí

[Hlídat parcelu](#)

[Hlídat stavbu](#)

(c) Adol Monitor, 2017

Možnost stáhnout [rozšíření pro Google Chrome máte zde...](#)

internetový obchod chrome tomek@adol.cz

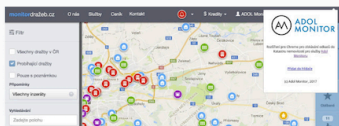
Domovská stránka > Rozšíření > Adol Monitor rozšíření

Adol Monitor rozšíření [Odebrání z Chromu](#)

Nabízející web: <https://www.adol.cz>

★★★★☆ | [Produktivita](#) | [Uživatelé: 562](#)

[Přehled](#) [Recenze](#) [Související](#)



Závěr

Nyní se prosím zamyslete, zda by pro vás automatizované hlídání nemovitostí nemělo v praxi využití. Ať již využijete služeb našich nebo přímo Katastru, je to služba k nezaplacení. I když vám totiž asistentka tvrdí, že nemovitosti ručně hlídá každý den, není to tak jednoduché. Když nic jiného, bude dozajista práce stroje levnější než práce člověka. Tu využijte na potřebnou práci, kterou stroje nezvládnou.