

Úschova kupní ceny – advokátní úschova, bankovní úschova, notářská úschova nebo úschova u realitní kanceláře

<https://www.adol.cz/blog-uschova-kupni-ceny-advokatni-uschova-bankovni-uschova-notarska-uschova-nebo-uschova-u-realitni-kancelare/>



O úschově kupní ceny při převodu nemovitosti jste asi všichni již slyšeli. Možná ji někteří z vás již využili, někteří o ní zatím pouze četli. Úschova kupní ceny se využívá k zajištění bezpečnosti při převodu nemovitosti. Ačkoliv by se mohlo zdát, že slouží jako ochrana prodávajícího, není to pravda. Při převodu každé nemovitosti **vstupují do určitého rizika jak prodávající, tak i kupující**. Úschova peněz je tak nejjednodušším nástrojem k tomu, aby obě strany měly jistotu, že převod

nemovitosti i peněz proběhne pro obě strany co možná nejbezpečněji. V praxi přichází v úvahu advokátní úschova, bankovní úschova, notářská úschova nebo úschova kupní ceny u realitní kanceláře. Jaké jsou výhody, nevýhody i rizika jednotlivých variant, jsem se rozhodl přiblížit v dnešním článku.

V médiích se každou chvíli objevují články o tom, jak při převodu nemovitosti jedna strana “podvedla” druhou. V některých případech se stane to, že nemovitost byla převedena a kupující nezaplatil kupní cenu, jindy zase kupující zaplatil peníze a nemovitost do svého vlastnictví nezískal. Nutno říci, že se nemusí vždy jednat o záměr nebo podvod té či oné strany. Existují situace, kdy se i při sebevětší vůli obou stran objeví problém, který převod zkomplikuje. Za těch 15 let, co se pohybuji v realitním a hypotečním byznysu, jsem takových případů viděl a řešil desítky.

Proč se tedy u převodů nemovitostí nepoužívá úschova kupní ceny standardně? Důvodů je hned několik. Jednou z hlavních příčin je **časová a procesní náročnost**. Přeci když prodávám nemovitost a druhá strana má hotové peníze na účtu, proč si život komplikovat úschovou? Zabere to čas, kdy prostředník (banka, notář, advokát) musí připravit smlouvu o úschově, která je nedílnou součástí transakce. Tato smlouva se připravuje vždy na základě kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Tedy prvním problémem je čas. **Další komplikací mohou být náklady**. Za úschovu kupní ceny je třeba zaplatit prostředníkovi poplatek a často bývá problém v tom, že se obě strany snaží maximálně ušetřit. Ačkoliv je cena za úschovu kupní ceny oproti ceně nemovitosti zanedbatelná, mnoho lidí se rozhodne ušetřit i těch pár tisíc korun.

Pojďme si tedy nyní ukázat jaké jsou výhody a nevýhody jednotlivých typů úschov a co je nejčastěji příčinou toho, že se převod nemovitosti zkomplikuje.

Úschova

Úschova jako taková se nemusí týkat jen peněz. Uschovat lze jakoukoliv věc. V českém právním řádu se úschovy řídí §2402-§2414 Nového občanského zákoníku č. 89/2012 (tzv. NOZ). Ačkoliv není úschovu nutné řešit písemnou smlouvou, je to v rámci úschovy kupní ceny standardní postup. Schovatel (prostředník) převezme peníze od uschovatele, tedy v našem případě kupujícího a finanční prostředky vyplatí prodávajícímu přesně podle podmínek ve smlouvě. Ta kopíruje podmínky již zmiňované kupní smlouvy.

V případě převodu nemovitostí se specifikuje termín, do kdy musí kupující složit prostředky na účet úschovy. Následně se ve smlouvě ujedná kdy, jakou částku, komu a za jakých podmínek uschovatel vyplatí. Většinou se výplata peněz váže na převod nemovitosti v katastru nemovitostí nebo na předání nemovitosti. Peníze lze uvolňovat i postupně. Také se standardně určí termín, kdy se peníze vrací kupujícímu, pokud by se transakce neuskutečnila nebo by vypršel sjednaný termín. Uschovatel nesmí použít prostředky k jiným účelům.

Notářská úschova

Z mého pohledu je notářská úschova lidmi vnímána jako nejbezpečnější možná varianta úschov. Je to dáno pravděpodobně historickým postavením notářů ve společnosti. Ač se tedy může zdát tato úschova jako nejvhodnější, nemusí tomu tak být. Notáři vykonávají mnoho rozličných činností a většinou nejsou specialisty na realitní praxi. Může se vám tak stát, že na sepsání smlouvy u notáře budete čekat několik dní i týdnů a cena, která se řídí notářskými tarify, není nejnížší. Právě malá zkušenost s realitními transakcemi může vést k průtahům při přípravě a ladění smlouvy o úschově.

Bankovní úschova

S rozmachem hypotečních úvěrů začaly stejnou službu nabízet i banky. Je to již roky prověřený a standardizovaný produkt, který vám nabídne snad každá banka. Poplatek u banky je zpravidla nižší než u notáře a riziko pro účastníky transakce je taktéž vnímáno jako minimální. Při sepsání smluv a při čerpání peněz je výhodou také zastupitelnost "úředníků". Pokud má tedy pracovník banky, který s vámi úschovu sepisoval dovolenou nebo onemocní, jednoduše vše většinou vyřídíte s jiným pracovníkem dané pobočky.

Jednou z nevýhod banky je ovšem fakt, že banka nedokáže uschovat dokumenty. Při prodeji nemovitosti se někdy strany dohodnou na uschování např. kupní smlouvy do doby, než prodávající složí peníze na účet úschovy. To naopak umožňují ostatní typy úschov. Co se týká času potřebného na přípravu smluv, i zde rozhoduje vytíženost pracovníka banky a jeho zkušenosti.

Advokátní úschova

Stejně jako notář, má i advokát právo přijímat peníze do úschovy. Z uvedených způsobů jsou advokátní úschovy, tedy z mého pohledu, asi nejflexibilnější a přesto co do rizika,

stále bezpečnou variantou. Navíc jde o nejlevnější variantu z dosud popsanych typů úschov.

Ano, můžete namítnout, že se objevují případy, kdy peníze advokát klientům zpronevěřil. Nicméně vzhledem k počtu advokátů v Česku a počtu realizovaných úschov za rok, jde o výjimečné případy. Navíc pokud i smlouvy o převodu nemovitosti připravuje stejný advokát, jde o velkou časovou úsporu a většinou nehrozí, že by podmínky daných smluv spolu neseseděly. Vzhledem k možnosti uschování kupních smluv a k pravomoci ověřovat podpisy, tak při spolupráci s advokátem zvládnete celý proces na jednom místě.

Úschova v realitní kanceláři

Ač mě asi budou někteří realitní makléři kamenovat, je ze všech čtyř typů úschov tato varianta nejvíce riziková. Bude samozřejmě záležet na velikosti realitní kanceláře, na jejím renomé a nastavených interních procesech. Nicméně v praxi vidím, že stále více realitních kanceláří využívá advokátních úschov, aby minimalizovali rizika, která s sebou přináší například zaměstnávání nezkušených makléřů a předchází tak sami raději případné odpovědnosti. Výhodou pro klienty realitních kanceláří ale často bývá to, že je úschova peněz bez dalších poplatků. Neplatí to ovšem vždy.

Asi jste také zaznamenali, že se v rámci přípravy nového Realitního zákona aktuálně svádí velký boj o to, aby realitní kanceláře mohly úschovy přijímat. Někteří makléři jsou proti tomu, jiní bojují za to, aby tato pravomoc realitním kancelářím zůstala. Zákonodárci nicméně nastavují podmínky tak, aby se předcházelo machinacím s penězi klientů a nastavila se jejich maximální ochrana.

Nejčastější problémy převodů nemovitostí

Na začátku článku jsem zmínil, že dochází při převodu nemovitosti a úhradě peněz ke komplikacím, které nemusí být vždy záměrné. Co může způsobit, že některá ze smluvních stran má v průběhu transakce strach, že nedostane peníze nebo nemovitost? Pokud tedy nejde o prvoplánový podvod?

Někdy může být na vině chyba ve smlouvách. Peníze kupující zaplatí, ale Katastr nemovitostí objeví ve smlouvách chybu a problém je na světě. To lze ale řešit zpětvzetím kupní smlouvy a její opravou. Jindy může být na vině exekuce, která se při převodu nemovitosti objeví na Katastru. To v případě, že prodávající měl nějaký dluh, o kterém nevěděl nebo jej zatajil. Velmi častým případem jsou pak problémy vznikající financováním nákupu hypotékami. Kupující dostane hypotéku, podepíše úvěrové smlouvy a kupní smlouva putuje na Katastr. Následně se ale objeví problém u financující banky. Nesedí podmínky čerpání nebo kupující nedodá včas některý z požadovaných dokumentů. Než vše klient bance dodá, může propadnout termín čerpání nebo lhůta v kupní smlouvě.

Uvedený výčet samozřejmě není kompletní. Spíše jsem chtěl poukázat na rozmanitost problematiky. Většinu problémů lze vykomunikovat a napravit, pokud všechny strany spolupracují. Chcete-li mít celý proces převodu maximálně ochráněný, určitě nelitujte pár tisíc korun a vždy úschovu sami navrhnete.