

Jak převést nemovitost na katastru nemovitostí online

<https://www.adol.cz/blog-jak-prevest-nemovitost-na-katastru-nemovitosti-online/>



Pokud kupujete nebo prodáváte nemovitost jednou za život, možná vám dnešní tip nepříjde vůbec zajímavý a praktický. Budete v situaci, kdy u všech schůzek a podpisů chcete být osobně, kupní smlouvy nedáte z ruky, na katastr nemovitostí pojedete osobně a i v době Covidu si raději frontu u přepážky pěkně vystojíte. Co kdyby Vás náhodou chtěl prodávající nebo dokonce realitní makléř podvést nebo co kdyby jen udělali nějakou chybu, která Vás bude stát velké peníze.

Přesto... jsou situace, kdy budete zvažovat, nejde-li náhodou celý proces podání smluv do Katastru nemovitostí zjednodušit. Co kdyby to šlo vše udělat na dálku? Online? Já vám dnes dokážu, že to jde a není to tak těžké.

Přestože se v nemovitostech pohybuji téměř 20 let, tak jsem ve své podstatě “konzerva”, která se snaží dodržovat osvědčené, naučené postupy. Ano vím. Od člověka co má softwarovou společnost a snaží se vyvíjet nové služby a ty existující “šperkovat” dle nových trendů, byste toto asi nečekali. Nicméně postup, který Vám dnes ukáži, jsem nikdy před tím prakticky nerealizoval a byl jsem k němu dotlačen situací.

Když kupuji/prodávám nemovitost, pěkně připravím smlouvy, zajdu na poštu s protistranou a vystojím si frontu na Czechpointu. Ověříme podpisy a co dál? V lepším případě si připravíte obálku s adresou Katastru nemovitostí již v kanceláři, abyste nemuseli kupovat obálku až na poště a vše vypisovat na přepážce, když byste měli konverzovat s protistranou. Většinou to končí tak, že se pak vydáte na Katastr osobně, což může být časově náročné nebo předáte vše asistentce a ta během 1-2 dnů odešle smlouvy na Katastr. Ale co kolky? Ty přece doma běžně nemáte, tak jak to celé vlastně udělat?

Kolky - platba za návrh na vklad

Pokud chcete převádět nemovitost na Katastru nemovitostí nebo vložit např. zástavní právo, jsou tyto vklady do Katastru zpoplatněny 2.000,- Kč. Díky digitalizaci státní správy se už Katastr nemovitostí také posunul kupředu a fyzické lepení kolků na návrh na vklad už není vyžadováno. Při osobním doručení na podatelnu dnes můžete poplatek za Návrh na vklad uhradit přímo úřednici na podatelně nebo v pokladně.

Pokud se rozhodnete poslat smlouvy s návrhem na vklad např. poštou, je nákup papírových kolků určitou variantou. Pokud s nemovitostmi obchodujete nebo je převádíte častěji, můžete si např. na Poště koupit i pár tisícikorunových kolků dopředu a když posíláte nové smlouvy, nalepíte 2 tyto kolky na návrh na vklad. Katastr pak smlouvy přijme a vy už nic následně neřešíte.

Ale co když kolky nemáte a na Katastr se vám nechce nebo nemůžete? Pak přichází na řadu první online "klička". Pokud totiž pošlete smlouvy s návrhem na vklad na Katastr nemovitostí bez kolku, vyzve Katastr účastníky emailem nebo datovkou k úhradě dané částky. Pak ale musíte dávat pozor a myslet na to, aby třeba email neskončil ve spamu nebo musíte pravidelně datovku vybírat. Peníze uhradíte online převodem třeba z telefonu a máte hotovo.

Ale to není vše.

Proč využít online převod na Katastru?

Jak jsem již psal v úvodu, někdy by se zkrátka hodilo celé podání smluv na Katastr řešit elektronicky. Když totiž kupujete více nemovitostí nebo jsou různě rozesety po celé republice, musíte hodně jezdit, řešit pod jaké Katastrální pracoviště nemovitost spadá a zkrátka věnovat nějaký čas organizaci takové administrativní práce. Navíc hlídáte otevírací hodiny úřadů, apod.

Nedávno jsem řešil případ, kdy jsem kupoval podíl na nemovitosti od prodávající, která bydlela na opačném konci republiky, než byla kupovaná nemovitost a celé jsem to vyřizoval při pracovní cestě za klientem ADOLu. Nechtěl jsem, aby zbytečně uplynula doba mezi podpisem smlouvy a tím, než doručím smlouvy na Katastr nemovitostí korespondenčně. Za prvé jsem chtěl minimalizovat riziko toho, že by třeba protistrana mohla (omlouvám se) zemřít a tím by taková smlouva byla de facto na nic a za druhé jsem nechtěl prodlužovat dobu, kdy se stanu vlastníkem nemovitosti, protože i samotný vklad nějakou dobu trvá (vždy vás zdrží i 20ti denní ochranná lhůta Katastru).

Kolega mi říká a proč vše neuděláš online?

Elektronické podání smluv do Katastru nemovitostí

Využil jsem proto možnosti, kterou dnes Katastr nemovitostí nabízí, ale většina lidí tuto variantu podání smluv vůbec nezná. Celou věc jsem vyřešil v rámci ověřování podpisů na Czechpointu a nezabralo to víc než 10 minut navíc.

Když máte totiž v ruce kupní smlouvy s ověřenými podpisy obou smluvních stran a k tomu návrh na vklad, můžete využít tzv. elektronickou konverzi. Jedná se vlastně o převod dokumentů do elektronické podoby někým, kdo k tomu má oprávnění a má přidělen elektronický podpis. A touto osobou je právě dotyčný úředník, který ověřuje na Czechpointu podpisy.

Nezapomeňte na to, že v tomto případě musíte udělat 2 elektronické konverze. Jak návrhu na vklad, tak dané kupní smlouvy. Cena je 30,- Kč za stránku, takže se zde bavíme většinou o ceně v řádech stokorun. Tyto 2 elektronické dokumenty si buď můžete nechat zaslat do vaší datové schránky nebo si je necháte uložit do tzv. úschovny. V obou případech dostanete odkaz na stránky <https://www.czechpoint.cz/uschovna> a k tomu 2 kódy, pomocí kterých si daný dokument odkudkoliv z internetu stáhnete do počítače.

Pak už jen zbývá odeslat tyto 2 dokumenty datovkou nebo emailem opět do datovky daného Katastrálního úřadu nebo na email podatelny a máte hotovo.

V kombinaci s výše uvedeným placením návrhu na vklad dodatečně, až na výzvu Katastru, je to perfektní způsob, jak ušetřit čas a urychlit podání na Katastr. A co se týká zvýšených nákladů? Spočítejte si, kolik by vás stála cesta autem atd.

Vytvoření vkladové listiny přímo v elektronické podobě

Pokud byste chtěli být úplně “cool”, můžete dokonce podle pokynů Katastru i takovou kupní (či jinou) smlouvu vytvořit od počátku elektronicky do PDF formátu a ani nechodit na poštu. Ale má to své omezení. Na obou stranách musí být osoby, které mají elektronické podpisy a to se moc často nestává. Pokud by vás to přesto zajímalo, přikládám informace přímo z webu www.cuzk.cz, kde jsou podmínky takovéto listiny detailněji popsány.

Vkladová listina může vzniknout přímo v elektronické podobě, pokud jsou splněny určité podmínky. U nejčastějších vkladových listin, kterými jsou smlouvy, se jedná o tyto podmínky:

- *listina je ve formátu Portable Document Format (PDF) nebo Portable Document Format for the Longterm Archiving (PDF/A),*
- *listina je všemi smluvními stranami elektronicky podepsána; k podpisu lze použít zaručený elektronický podpis založený na kvalifikovaném certifikátu nebo kvalifikovaný elektronický podpis,*
- *elektronické podpisy musí být vloženy do dokumentu a musí k nim být připojeny certifikáty, na kterých jsou tyto podpisy založeny,*
- *kvalifikované certifikáty, na kterých jsou elektronické podpisy založeny, musí obsahovat IK MPSV nebo jiný jednoznačný identifikátor podepisující osoby nebo musí být možné prokázat pravost elektronických podpisů některým z postupů podle § 64 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (Upozornění – u některých způsobů prokázání pravosti podpisu je nutné se osobně dostavit na příslušné katastrální pracoviště),*
- *listina je opatřena kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem, přičemž toto časové razítko bylo připojeno poté, co byly připojeny všechny elektronické podpisy, nebo společně s připojením posledního elektronického podpisu.*

Tak co, přijde vám to příliš komplikované nebo zbytečné? Třeba si na tento postup jednou vzpomenete a bude se Vám hodit. Mně už pomohl.