

Podpisový vzor zjednoduší nákup a prodej nemovitostí

<https://www.adol.cz/blog-podpisovy-vzor-zjednodusi-nakup-a-prodej-nemovitosti/>



Víte, jak nakupovat a prodávat nemovitosti bez ověřování podpisů na kupních smlouvách? V minulém článku jsem psal o variantě, jak online podat kupní smlouvy na Katastr nemovitostí. I když se jedná o zrychlení a zjednodušení procesu převodu nemovitostí, stejně je v celém procesu ještě jeden nepříjemný “krok”, který zabere čas. Tím je ověřování podpisů. Jak si tedy v případě opakovaných převodů zjednodušit život tak, abyste nemuseli pravidelně stát fronty na poště nebo u

notáře? Dnes se podíváme na další “hack”, který vám pomůže získat čas na důležitější úkoly.

Než začnete podle dnešního článku plánovat změny ve svých postupech, tak **zapřemýšlejte, zda vůbec takovou změnu potřebujete**. Pokud totiž patříte mezi investory, kteří nakupují výjimečně např. byty na nájemní bydlení s cílem dlouhodobě držet, hlavu si s tím nelámejte. Těch pár minut na poště vás nezabije. Pokud ale několikrát do měsíce nakupujete a prodáváte, tedy řešíte-li spíše spekulativní nákupy, pak čtěte pozorně.

Stejně tak je **dnešní postup zajímavý v momentě, kdy nákup a prodej nemovitostí nerealizujete fyzicky přímo osobně vy**. Zejména, máte-li zaměstnaného “nákupčího” nebo externisty, kteří pro vás obchody realizují. Potom můžete určitou osobu k takovým úkonům zplnomocnit (o tom určitě v některém z dalších článků). Na poštu tedy musí zajít zplnomocněná osoba. Problém se tím, jak je vidět, nevyřeší, jen ho přehodíte na někoho jiného.

Pokud ale využijete cesty podpisových vzorů, se kterými vás seznámím v dnešním článku, nemusí na ověření podpisů nikdo a nepotřebujete ani plnou moc.

Podpisový vzor

Co je to tedy podpisový vzor ve vztahu ke Katastru nemovitostí? Jedná se o dokument, na kterém je vyobrazen váš podpis, podle kterého pak úředník na Katastru porovná, zda jste na kupní smlouvě či jiné listě, podepsáni vy. Je to tedy podobné jako třeba v bance.

Katastrální úřad pro Středočeský kraj
Pod sídlištěm 1800/9
182 12 Praha 8

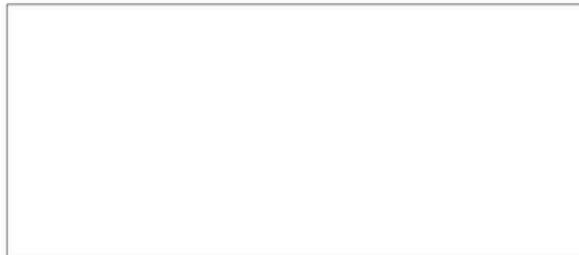
V Praze dne 1.1.2021

Žádost o uložení podpisového vzoru

Tímto Vás žádám o uložení podpisového vzoru pro všechna Katastrální pracoviště spadající pod Váš Katastrální úřad a to na společnost:

XYZ s.r.o., IČ, sídlem,
za kterou jedná a podepisuje jednatel, bytem....., datum
narození

Podpisový vzor



Předem děkuji za kladné vyřízení.

S pozdravem

Když jsem takový podpisový vzor řešil s Katastrem sám, tak jsem zjistil, že žádný vzorový formulář na to katastr nemá. Popustil jsem uzdu své tvůrčí fantazii a takový podpisový vzor jsem si vytvořil. Ukázku zde dávám ke stažení, ale můžete si určitě vymyslet lepší formát. Já to nakonec vše vyřešil jedním dokumentem i včetně žádosti o založení podpisového vzoru.

Nevím, zda by Katastr akceptoval jakýsi generální podpisový vzor, kde bych řekl jen "toto je podpis Jana Nováka" s konkrétním datem narození a trvalým bydlištěm. Raději jsem podpisový vzor zadal pod jméno konkrétní společnosti, na kterou budou nemovitosti nakupovány.

Důležité upozornění. Podpisový vzor jsem šel samozřejmě na tu "nechtěnou" poštu ověřit, aby byl pro Katastr akceptovatelný. Nevím, zda je možné takový podpis učinit před úředníky na Katastru, ale přeci jen těch 30,- Kč za to stálo.

Uložení podpisového vzoru na Katastru nemovitostí

Jakmile máte podpisový vzor vytvořený a úředně ověřený, je nutné jej doručit na Katastr nemovitostí, aby jej zavedli do evidence. To není hned a počítejte, že to může trvat i pár

týdnů. Navíc, jak bývá dobrým zvykem, ani tento krok není úplně jednoduchý. Katastr nemovitostí totiž s podpisovými vzory nepracuje na centralizované bázi, takže vám na pokrytí všech Katastrů v republice nebude stačit jeden papír. Naštěstí je není nutné zakládat na každé katastrální pracoviště, kterých jsou v republice vyšší desítky.

Podpisový vzor stačí zaslat na příslušný "Katastrální úřad", který zaštiťuje více Katastrálních pracovišť (KP). Tedy například jeden podpisový vzor pošlete na "Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj", ale už je nebudete posílat na KP Blansko, Boskovice, Břeclav atd. Kvůli tomu je i upravena úvodní věta ve vzorové žádosti viz nahoře.

Seznam Katastrálních úřadů a jejich adres najdete zde:

<https://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady.aspx>

Podpisový vzor v praxi

Jakmile je podpisový vzor na Katastru zavedený, nemusíte již na kupních smlouvách svůj podpis ověřovat. Bude stačit vždy ověřený podpis protistrany, která z 99% takový podpisový vzor mít nebude a kupní smlouva může jít rovnou na Katastr.

Pak ještě doporučuji u každého převodu dopsat do poznámky na Návrhu na vklad, že "Podpisový vzor kupujícího/prodávajícího je uložen na Katastru". Ještě lépe toto uvést přímo u podpisu na dané listině nebo nalepit "žlutý lepík" přímo na smlouvu.

I tak se vám ale občas stane, že vám zavolají z Katastru, že nemáte ověřený podpis. Není to totiž tak běžné a občas se úředník/ce zapomenou do příslušné databáze podívat.

Příště se podíváme na to, jak využít v realitní praxi plných mocí, k čemu jsou dobré, jaké mají náležitosti, na co si u nich dát pozor apod. Tím rozšíříme téma praktických "vychytávek" na téma, jak si zjednodušit a urychlit vklady do Katastru nemovitostí. Nezapomeňte, že je můžete mezi sebou kombinovat.

A pokud znáte nějaké další kličky, napište mi.