

Advokátní úschova bez advokáta – zprostředkovaná identifikace

<https://www.adol.cz/blog-advokatni-uschova-bez-advokata-zprostredkovana-identifikace/>



Advokátní úschova patří při nákupu nebo prodeji nemovitostí mezi nejlepší způsoby, jak vyřešit bezpečnost celé transakce prostřednictvím jakési nezávislé autority. I přes to, že existují bankovní nebo notářské úschovy, bylo za mě řešení přes advokáta co do rychlosti a nákladnosti, vždy nejlepší variantou. Za posledních několik měsíců se situace na trhu ovšem změnila. Proto byste měli znát i variantu, **jak udělat advokátní úschovu bez osobní návštěvy u**

advokáta. K tomu poslouží tzv. “zprostředkovaná identifikace”.

O tom jak funguje úschova peněz a jaké existují možnosti, najdete na našem blogu speciální článek s názvem: **Úschova kupní ceny – advokátní úschova, bankovní úschova, notářská úschova nebo úschova u realitní kanceláře**. Jen pro krátkou rekapitulaci. Schovatel, v tomto případě advokát, nejčastěji uschová peníze kupujícího po dobu, než je na něho převedeno vlastnické právo k nemovitostem na Katastru nemovitostí. Po ověření převodu v Katastru nemovitostí uvolní schovatel peníze prodávajícímu, pokud se neobjeví žádné právní komplikace. Za to si zaslouží odměnu, kterou buď zaplatí jedna ze zúčastněných stran nebo se o náklady prodávající i kupující podělí.

Ještě do loňského roku se dala taková advokátní úschova uzavřít i na dálku. Bylo běžné, že smlouvy stačilo podepsat neověřeně a poslat poštou nebo advokát maximálně požadoval úředně ověřený podpis. To už se vám dnes asi nikde nepovede. Možná se ptáte, proč řeším takovou banalitu? Vždyť tak důležitý životní krok, jako je prodej nebo koupě nemovitosti, většina lidí řeší jednou nebo dvakrát za život. Tak proč si neudělat výlet k advokátovi?

Nicméně pokud s nemovitostmi obchodujete ve větším jako já a po celé republice, bude se vám dnešní článek velmi hodit. Určitě dnešní tip využijete i v případě, že budete prodávat nemovitost na druhém konci republiky, kterou jste třeba zdělili.

Co se změnilo?

Než se dostaneme k samotnému návodu, jak udělat úschovu bez návštěvy advokáta (postup lze využít u všech typů úschov), měli bychom si říci, co se na trhu změnilo, že už celý proces není tak snadný. Za všechno může **zákon č. 253/2008 Sb., o některých**

opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Zejména pak vymáhání jeho dodržování ze strany Finančně analytického útvaru (FAU - dohledový orgán), kde vzrostl tlak na Advokátní komoru a tím i na jednotlivé advokáty.

Stát totiž tímto zákonem přenesl některé povinnosti při odhalování trestné činnosti, jako je například praní špinavých peněz, na některé podnikatele. A právě zvýšený tlak ze strany úřadů přinutil i advokáty k lepším kontrolám původu peněz, k přísnějšímu ověřování totožnosti zúčastněných stran atd.

Zprostředkovaná identifikace

Zprostředkovaná identifikace je de facto administrativní úkon, při kterém pověřená osoba potvrdí vaši identitu na základě předložených dokladů prokazujících vaši totožnost. Výhodou je, že tuto identifikaci můžete vyřídit u jakéhokoliv notáře nebo na kontaktním místě veřejné správy tzv. Czechpointu.

Zákon č. 253/2008 sb. v §10 odst. 2) uvádí, **co obsahuje taková veřejně vydaná listina:**

a) *kdo, pro kterou povinnou osobu a pro jaký účel identifikaci provedl,*

b) *identifikační údaje klienta,*

c) *osvědčení prohlášení identifikované fyzické osoby, osoby jednající jménem identifikované právnické osoby nebo zástupce identifikované osoby o účelu provedené identifikace a o potvrzení správnosti identifikace, popřípadě o výhradách k provedené identifikaci,*

d) *místo a datum sepsání listiny, popřípadě místo a datum, kde a kdy k identifikaci došlo, jsou-li odlišná od místa nebo data sepsání,*

e) *podpis toho, kdo provedl identifikaci, otisk jeho úředního razítka a pořadové číslo evidence listin o identifikaci.*

Odstavec 3) pak uvádí, že kopie dokladů totožnosti žadatele musí být součástí dané listiny, stejně tak jako případná plná moc (originál nebo ověřená kopie) a identifikace zmocněnce, pokud k tomuto úkonu někoho zplnomocníte.

Co je však zajímavé tak je zde také uvedeno, že: *“Na žádost klienta zajistí notář nebo kontaktní místo veřejné správy doručení veřejné listiny včetně přílohy povinné osobě do její datové schránky.”* Když jsem tuto službu na Czechpointu požadoval bylo mi řečeno, že to možné není. K tomu by asi bylo nutné si připlatit za elektronickou konverzi. O té jsem ale na blogu již také psal.

Na stránkách Hospodářské komory jsem také našel doplňující informaci, že: **“K porovnání některých zjištěných údajů může být požadováno předložení dalších podpůrných dokladů** (např. jiný průkaz totožnosti, rodný list, zaměstnanecký průkaz, potvrzení o pobytu apod.).”

Jak to probíhá prakticky?

Osobně **chodím na nejbližší poštu s Czechpointem** a mám připravených pár základních informací, které bude úředník k vystavení listiny potřebovat. Není potřeba tisknout žádný formulář. Nejdříve **vedu za koho autorizaci žádám**. Uvádím IČ mé společnosti. Pak **vedu účel**, pro který se identifikace dělá. Uvádím tedy, že jde o **podpis smlouvy o advokátní úschově**. Můžete takto samozřejmě řešit i třeba podpis kupní smlouvy, ale k tomu postačí obyčejný ověřený podpis. No a co je hlavní, **musím uvést IČ advokáta**, kterému má být zprostředkovaná identifikace určena.

K tomu **předkládám občanský průkaz**, ale někdy po mně chtějí 2 doklady. Zvláštní, ale je to tak. Dokonce mi na poště říkají, že je to na mně. Prý jsou pro některé účely potřebné

2 doklady totožnosti Pak předložím i řidičský průkaz. Po 10ti až 15ti minutách trápení počítače úředníkem dostanete k podpisu formulář, ke kterému se připojí kopie dokladů a listina je opatřena přelepky a razítkem pošty. Je vidět, že na poště není tato služba hojně využívána.

Na závěr už stačí **zaplatit poplatek 200,- Kč**. Zde bych upozornil, že tuto částku prý není možné platit kartou. Proč? To nevím, ale musím vytáhnout hotovost. Pak už stačí daný dokument poslat poštou advokátovi nebo případně provést elektronickou konverzi a poslat elektronicky do datové schránky advokáta. Adresu nebo spíše kód datové schránky byste si tedy dopředu také měli připravit.

Hodně lidí z realitní branže toto jednoduché řešení nezná, proto jsem připravil tento krátký návod. Určitě si před delší zbytečnou cestou rozmyslete, jestli není pohodlnější zaběhnout na nejbližší poštu, než se vláčet přes půl republiky. V současné situaci ještě doporučuji předem ověřit, jestli vám náhodou tu vaši oblíbenou poštu nezrušili ☺