

Proces kúpy nehnuteľnosti/apartmánu v Chorvátsku

1. Výber nehnuteľnosti

Vyberte si nehnuteľnosť/apartmán podľa predstáv, preferencií a zvoleného rozpočtu. Prostredníctvom nášho miestneho makléra preveríme, či je ponuka stále dostupná. Odpovieme na všetky vaše otázky. Ak ste sa rozhodli pokračovať, nasleduje obhliadka nehnuteľnosti.

2. Obhliadka vybranej nehnuteľnosti

Obhliadku nehnuteľnosti ponúkame dvoma spôsobmi.

Prvým spôsobom je osobne navštíviť zvolenú nehnuteľnosť, pozrieť si polohu, vybavenie a služby, ktoré oblasť ponúka. Tento spôsob nie je potrebný, keďže väčšina obchodov sa v súčasnej situácii uzatvára formou online „na diaľku“ prostredníctvom video-obhliadky.

Druhý spôsob je video-obhliadka. V súčasnosti je najčastejšie využívanou formou, nakoľko nie je potrebné cestovať, tiež nie vždy je pandemická situácia naklonená k cestovaniu, rozhodne dobrú ponuku by sme si nemali nechať ujsť.

Nie je potrebné sa pri tejto variante ničoho obávať. Celý proces video-obhliadky je nastavený na maximálnu bezpečnosť s tým, že zastupujeme nášho klienta a nehnuteľnosť niekoľkokrát preverujeme.

Proces video-obhliadky je nastavený nasledovne:

- Ako prvé si spoločne dohodneme termín video-obhliadky, tak aby vyhovoval všetkým stranám zvolenou formou Skype, Zoom, ...
- Náš kolega realitný maklér v Chorvátsku Vám ukáže celú nehnuteľnosť a jej okolie
- Skontroluje stav, kompletnú funkčnosť (voda, elektrina, nábytok, okná ...) a dôkladne ho preverí akoby "vašimi očami".
- V prípade potreby upozorní na nedostatky
- Z video obhliadky pripraví video záznam, ktorý s Vami nazdieľame, tak aby ste si ho mohli opäť v pokoji doma kedykoľvek pozrieť
- Pokiaľ sa Vám nehnuteľnosť páčila a je všetko v poriadku, nasleduje ďalšia časť obchodu a tou je rokovanie o cene.

3. Negociácia ceny

Každý chceme kupovať za čo najlepšie ceny a mať z obchodu radosť. Preveríme ceny nehnuteľností v podobnej lokalite a kvalite, pokiaľ je priestor na zjednávanie ceny, snažíme sa negociovať cenu vždy vo Vaš prospech. Provízia realitnej spoločnosti je zahrnutá už v cene uvedenej nehnuteľnosti.

Celý proces kúpy prebieha prostredníctvom právnikovi ktorý Vás zastupuje a je garantom celého obchodu. Dohodli sme sa spoločne na cene, tak ideme ďalej na proces financovania. Pred samotným financovaním vždy preverujeme vlastnícke práva samotnej nehnuteľnosti.

4. Financovanie

Pokiaľ potrebujete poradiť s procesom financovania, pokojne sa obráťte na nás. Pomôžeme Vám nájsť to najlepšie riešenie. Spolupracujeme s finančnými odborníkmi, ktorí individuálne pristupujú ku každému klientovi. Táto služba nie je spoplatnená a niekedy je lepšie sa pred samotnou kúpou poradiť a vybrať to správne riešenie.

5. Proces rezervácie a kúpy nehnuteľnosti

Pokiaľ ste si našli nehnuteľnosť podľa Vašich zvolených kritérií, nasleduje rezervácia nehnuteľnosti. Rezervácia zabezpečí, že sa nehnuteľnosť nebude ponúkať už ďalej a stiahne sa z realitného trhu.

Pri rezervácii je potrebné vykonať niekoľko krokov:

5.1. Podpísanie Zmluvy o spolupráci s našou realitnou kanceláriou, uhradenie realitnej provízie. Uvádzaná cena nehnuteľnosti na našej web stránke už zahŕňa realitnú províziu. Provízia zahŕňa poplatky za nižšie poskytnuté služby.

Služby zahrnuté v realitnej provízii:

- ✓ Právna kontrola a preverenie dokladov o vlastníctve a kolaudácie/stavebného povolenia
- ✓ Kontrola nehnuteľnosti a jej prípadné zaťaženie týkajúcich sa akýchkoľvek hypoték a dlhov
- ✓ Zabezpečenie prekladov do slovenského/českého jazyka pre všetky dokumenty a zmluvy týkajúce sa nákupu nehnuteľnosti, ktoré súvisia s prevodom vlastníckeho práva na Vaše meno. Služi pre Vašu kontrolu a znalosť čo presne podpisujete.
- ✓ Reprezentácie klienta pred Daňovým úradom v prípade potreby (Daň z prevodu nehnuteľností)
- ✓ Získanie všetkých kolaudačných rozhodnutí k nehnuteľnosti (Nové projekty/Novostavby)
- ✓ Prepisy energií na vaše meno (prepis merača vody a elektriny)
- ✓ Prihlásenie nového vlastníka nehnuteľnosti na Miestne dane, odpady
- ✓ Získanie aktuálneho výpisu Lista vlastníctva z príslušného Katastra nehnuteľností
- ✓ Poistenie nehnuteľnosti na jeden rok

5.2. Podpísanie Rezervačnej zmluvy s chorváckym partnerom (Developer/Vlastník)

5.3. Úhrada Rezervačnej zálohy, ktorá činní 3% z predajnej ceny, táto suma bude vrátená späť na Váš účet po podpise Zmluvy o budúcej zmluve/Predajnej zmluvy medzi Predávajúcim a Kupujúcim. Poplatok slúži na rezerváciu nehnuteľnosti na Vaše meno.

5.4. Podpísanie Zmluvy o budúcej zmluve, neplatí pri všetkých obchodoch (10% záloha).

5.5. Podpísanie finálnej Kúpno-predajnej zmluvy a doplatok zostatku kúpnej ceny nehnuteľnosti

6. Právne služby na Slovensku

Všetky pripravované zmluvy, ktoré podpisujete, budú vyhotovené v slovenskom/českom a chorvátskom jazyku.

7. Právne služby v Chorvátsku

Spolupracujeme len s overeným právnikom, ktorý sa špecializuje na oblasť práva spojeného s nehnuteľnosťami, kúpou a predajom pre zahraničných občanov či investorov. Správny výber právnicka je dôležitý ako pre Vás, tak aj pre nás. Pre Vás z dôvodu, že Vás zastupuje a vedie celý Váš obchod vo Vašom mene, nakladá s Vašimi financiami.

Pre nás je dôležitý správny výber z hľadiska možného poškodenia dobrého mena našej spoločnosti. Celý proces obchodu riadime výslovne len s právnikom. Lokálny právnik pozná miestne právo a zaručuje, že celý proces obchodu prejde hladkou a čistou formou. Z tohto dôvodu dôrazne odporúčame mať právnicka na zastupovanie celého procesu kúpy.

Táto služba je však spoplatnená.

8. Poplatky ku kúpe nehnuteľnosti

Pri kúpe nehnuteľnosti v Chorvátsku je potrebné rátať s dvoma druhmi poplatkov.

Prvý je za právne služby, druhý poplatok je za Daň z prevodu nehnuteľností, ktorý zahŕňa miestne dane.

Poplatky za právne služby vo výške 1% z ceny nehnuteľnosti + 25% DPH zahŕňajú:

- ✓ Vypracovanie všetkých zmlúv spĺňajúcu požiadavky miestnej legislatívy
- ✓ Návrh pre IRS (Daňový úrad), ktorý slúži na vyrubenie dane z prevodu nehnuteľnosti
- ✓ Registrácia na OIB (Osobné identifikačné číslo)
- ✓ Notárske poplatky
- ✓ Zastupovanie pred úradmi
- ✓ Zápis vlastníctva do Katastra nehnuteľnosti v sume 250,- Kn (cca 33,- €)

Daň z prevodu nehnuteľnosti:

- ✓ Daň z prevodu nehnuteľnosti je vo výške 3% z ceny nehnuteľnosti. Určenú výšku dane je platiteľ dane povinný zaplatiť do 15 dní Daňovému úradu odo dňa doručenia formálneho rozhodnutia o vyrubenej dani z predaja nehnuteľností.

9. Poznáte cenu nehnuteľnosti, všetky poplatky pri procese kúpy nehnuteľnosti, prešli ste si celým procesom kúpy – **stávate sa majiteľom nehnuteľnosti v Chorvátsku.**

Teraz si povieme s akými ďalšími poplatkami ako vlastník nehnuteľnosti je potrebné počítať počas roka:

- Daň z nehnuteľnosti, platí sa každý rok. Poplatok je približne 15 Kn/M2 (v závislosti od lokality nehnuteľnosti)
- Ďalšie poplatky s ktorými je potrebné počítať sú voda a elektrina, ktoré sa platia mesačne
- Ročný poplatok za odvoz odpadu
- Poplatky môžu vzísť aj z Internetového pripojenia a TV pripojenia

Všetky poplatky spojené s kúpou nehnuteľnosti Vám radi detailne špecifikujeme pred samotným procesom kúpy.