

Proces kúpy nehnuteľnosti/apartmánu v Chorvátsku

Proces kúpy nehnuteľnosti v Chorvátsku si vyžaduje realitné znalosti a skúsenosti z tejto oblasti. Naša realitná kancelária je **vždy na strane kupujúceho** a všetky kroky ktoré vedú k nadobudnutiu nehnuteľnosti smerujú v jeho prospech. Kupujúceho oboznamujeme so všetkými rizikami, ktoré by mohli v celom procese nastať.

Obzvlášť v zahraničí je dôležité preveriť na všetkých úradoch vlastnícke práva, kolaudačné rozhodnutia, prípadne tarchy, ktoré nehnuteľnosť môže mať. Celý proces nastavujeme vždy v prospech kupujúceho.

Našou snahou je poskytnúť kupujúcemu celý servis od nájdenej správnej nehnuteľnosti s ňou súvisí negociácia ceny, komunikácia s advokátom až po vašu prvú cestu do vlastnej vysnívanej nehnuteľnosti.

Dovoľte nám oboznámiť Vás s celým procesom:

1. Výber nehnuteľnosti

Pred každým výberom nehnuteľnosti je dobré zvážiť si všetky požiadavky od počtu izieb, lokality až po rozpočet. Vyberte si nehnuteľnosť/apartmán podľa predstáv, preferencií a zvoleného rozpočtu. Výber môžete zveriť aj nám a radi Vám pošleme ponuku šitú na mieru.

Prostredníctvom nášho partnera v Chorvátsku preveríme, či je ponuka stále dostupná, prípadne či nebola zložená rezervačná záloha. Odpovieme na všetky vaše otázky. Ak ste sa rozhodli pokračovať, nasleduje obhliadka nehnuteľnosti.

2. Obhliadka vybranej nehnuteľnosti

Obhliadka nehnuteľnosti prebieha na mieste. Je veľmi dôležité osobne navštíviť zvolenú nehnuteľnosť, detailne si pozrieť stav nehnuteľnosti, vybavenie, polohu, lokalitu a v neposlednom rade služby ktoré táto lokalita ponúka.

Aj počas obhliadky sa snažíme byť k dispozícii našim klientom. Pokiaľ nám to umožní čas zúčastňujeme sa obhliadok osobne. V prípade, že nám to čas neumožní sme na telefóne a prekladáme všetky Vaše otázky. Aj na diaľku zisťujeme všetky informácie k danej nehnuteľnosti.

Proces obhliadky je nastavený:

- Ako prvé si spoločne dohodneme termín obhliadky
- Pred vycestovaním sa podpíše Obhliadkový formulár
- Náš kolega v Chorvátsku Vám ukáže celú nehnuteľnosť a jej okolie
- Zodpovie na všetky Vaše otázky, prípadne upozorní na nedostatky, ktoré prekladáme

- 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 právnik, ktorý Vás zastupuje a je garantom celého obchodu. Dohodli sme sa spoločne na cene, nasleduje ďalší krok kedy preverujeme vlastnícke práva k samotnej nehnuteľnosti (kolaudačné rozhodnutia, prípadne ťarchy).

4. Proces rezervácie a kúpy nehnuteľnosti

Pokiaľ ste si vybrali nehnuteľnosť podľa Vašich zvolených kritérií, nasleduje rezervácia nehnuteľnosti.

Rezervácia zabezpečí, že sa nehnuteľnosť nebude ponúkať už ďalej a stiahne sa z realitného trhu.

4.1. Pro rezerváciu nehnuteľnosti je potrebné vykonať niekoľko krokov:

- Podpísanie zmluvy o spolupráci s našou realitnou kanceláriou
- Podpísanie rezervačnej zmluvy / Zmluvy o budúcej zmluve s predávajúcim. Pri podpise rezervačnej zmluvy sa uhrádza rezervačná záloha vo výške 10% z ceny nehnuteľnosti a 50% z realitnej provízie.

Uvádzaná cena nehnuteľnosti na našej web stránke už zahŕňa kompletnú 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 v spolupráci s advokátom
- ✓ Kontrola nehnuteľnosti a jej prípadné zaťaženie týkajúcich sa akýchkoľvek hypoték a dlhov v spolupráci s advokátom
- ✓ Zabezpečenie prekladov do slovenského 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

4.2. Podpísanie finálnej kúpno predajnej zmluvy s predávajúcim

- Podpis finálnej kúpno predajnej zmluvy s predávajúcim je realizovaný väčšinou do 30-60 dní pokiaľ v zmluve o zmluve budúce nebolo dohodnuté inak.
- Po podpise finálnej kúpno predajnej zmluvy je nutné do 8 dní zrealizovať doplatok zostatku kúpnej ceny (zvyšných 90% z ceny nehnuteľnosti) spoločne s doplatkom zvyšných 50% provízie realitnej kancelárie

5. Právne služby na Slovensku

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

6. 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 právnika 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 právnika na zastupovanie celého procesu kúpy. Táto služba je však poplatná.

7. 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)
- ✓ Zastupovanie pred úradmi
- ✓ Zápis vlastníctva do Katastra nehnuteľnosti

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 nehnuteľnosti.

8. 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 1-2 Eur/M2 (v závislosti od lokality nehnuteľnosti)
- Ďalšie poplatky s ktorými je potrebné rátať 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.

RELAX
PROPERTIES