

Proces koupě nemovitosti/apartmánu v Chorvatsku

Proces koupě nemovitosti v Chorvatsku vyžaduje realitní znalosti a zkušenosti z této oblasti. Naše realitní kancelář je **vždy na straně kupujícího** a všechny kroky, které vedou k nabytí nemovitosti, směřují v jeho prospěch. Kupujícího seznamujeme se všemi riziky, která by mohla v celém procesu nastat.

Obzvláště v zahraničí je důležité prověřit na všech úřadech vlastnická práva, kolaudační rozhodnutí, případně tíhy, které nemovitost může mít. Celý proces nastavujeme vždy ve prospěch kupujícího.

Naší snahou je poskytnout kupujícímu celý servis od nalezení správné nemovitosti s ní souvisí negociace ceny, komunikace s advokátem až po vaši první cestu do vlastní vysněné nemovitosti.

Dovolte nám seznámit Vás s celým procesem:

1. Výběr nemovitosti

Před každým výběrem nemovitosti je dobré zvážit všechny požadavky od počtu pokojů, lokality až po rozpočet. Vyberte si nemovitost/apartmán podle představ, preferencí a zvoleného rozpočtu. Výběr můžete svěřit i nám a rádi Vám zašleme nabídku šitou na míru.

Prostřednictvím našeho partnera v Chorvatsku prověříme, zda je nabídka stále dostupná, případně zda nebyla složena rezervační záloha. Odpovíme na všechny vaše dotazy. Pokud jste se rozhodli pokračovat, následuje obhlídka nemovitosti.

2. Obhlídka vybrané nemovitosti

Prohlídka nemovitosti probíhá na místě. Je velmi důležité osobně navštívit zvolenou nemovitost, detailně si prohlédnout stav nemovitosti, vybavení, polohu, lokalitu a v neposlední řadě služby, které tato lokalita nabízí.

I během obhlídky se snažíme být k dispozici našim klientům. Pokud nám to umožní čas účastníme se obhlídek osobně. V případě, že nám to čas neumožní jsme na telefonu a překládáme všechny Vaše dotazy. I na dálku zjišťujeme veškeré informace k dané nemovitosti.

Proces obhlídky je následující:

- Jako první si společně dohodneme termín obhlídky
- Před vycestováním se podepíše obhlídkový formulář
- Naš kolega v Chorvatsku Vám ukáže celou nemovitost a její okolí
- Zodpoví na všechny Vaše dotazy, případně upozorní na nedostatky, které překládáme
- Pokud se Vám nemovitost líbila a je vše v pořádku, následuje další část obchodu a tou je jednání o ceně.

3. Negociace ceny

Každý chceme kupovat za co nejlepší ceny a mít z obchodu radost. Prověříme ceny nemovitostí v podobné lokalitě a kvalitě, pokud je prostor pro smlouvání ceny, snažíme se negociovat cenu vždy ve Vaš prospěch. Provize realitní společnosti je zahrnuta již v ceně uvedené nemovitosti.

Celý proces koupě probíhá prostřednictvím právníka, který Vás zastupuje a je garantem celého obchodu. Dohodli jsme se společně na ceně, následuje další krok kdy prověřujeme vlastnická práva k samotné nemovitosti (kolaudační rozhodnutí, případně tíhy).

4. Proces rezervace a koupě nemovitosti

Pokud jste si vybrali nemovitost dle Vašich zvolených kritérií, následuje rezervace nemovitosti.

Rezervace zajistí, že se nemovitost nebude nabízet již dále a stáhne se z realitního trhu.

4.1. Pro rezervaci nemovitosti je třeba provést několik kroků:

- Podepsání smlouvy o spolupráci s naší realitní kanceláří
- Podepsání rezervační smlouvy / Smlouvy o budoucí smlouvě s prodávajícím. Při podpisu rezervační smlouvy se hradí rezervační záloha ve výši 10% z ceny nemovitosti a 50% z realitní provize.

Uváděná cena nemovitosti na naší web stránce již zahrnuje kompletní realitní provizi. Provize zahrnuje poplatky za níže poskytnuté služby.

Služby zahrnuté v realitní provizi:

- ✓ Právní kontrola a prověřování dokladů o vlastnictví a kolaudace/stavebního povolení ve spolupráci s advokátem
- ✓ Kontrola nemovitosti a její případné zatížení týkajících se jakýchkoli hypoték a dluhů ve spolupráci s advokátem
- ✓ Zajištění překladů do českého jazyka pro všechny dokumenty a smlouvy týkající se nákupu nemovitosti, které souvisejí s převodem vlastnického práva na Vaše jméno. Slouží pro Vaši kontrolu a znalost co přesně podepisujete.
- ✓ Reprezentace klienta před Daňovým úřadem v případě potřeby (Daň z převodu nemovitostí)
- ✓ Získání všech kolaudačních rozhodnutí k nemovitosti (Nové projekty/Novostavby)
- ✓ Přepisy energií na vaše jméno (přepis měřiče vody a elektřiny)
- ✓ Přihlášení nového vlastníka nemovitosti na Místní daně, odpady ✓ Získanie aktuálneho výpisu Lista vlastníctva z príslušného Katastra nehnuteľností

4.2. Podepsání finální kupní smlouvy s prodávajícím

- Podpis finální kupní prodejní smlouvy s prodávajícím je realizován většinou do 30-60 dnů pokud ve smlouvě o smlouvě budoucí nebylo dohodnuto jinak.
- Po podpisu finální kupní prodejní smlouvy je nutné do 8 dnů zrealizovat doplatek zůstatku kupní ceny (zbývajících 90% z ceny nemovitosti) společně s doplatkem zbývajících 50% provize realitní kanceláře

5. Právne služby na Slovensku

Všechny připravované smlouvy, které podepisujete, budou vyhotoveny v českém a chorvatském jazyce.

6. Právne služby v Chorvatsku

Spolupracujeme pouze s ověřeným právníkem, který se specializuje na oblast práva spojeného s nemovitostmi, koupí a prodejem pro zahraniční občany či investory.

Správný výběr právníka je důležitý jak pro Vás, tak pro nás. Pro Vás z důvodu, že Vás zastupuje a vede celý Váš obchod Vaším jménem, nakládá s Vašimi financemi. Pro nás je důležitý správný výběr z hlediska možného poškození dobrého jména naší společnosti.

Celý proces obchodu řídíme výslovně jen s právníkem. Lokální právník zná místní právo a zaručuje, že celý proces obchodu projde hladkou a čistou formou. Z tohoto důvodu důrazně doporučujeme mít právníka na zastupování celého procesu koupě. Tato služba je však zpoplatněna.

7. Poplatky spojené s koupí nemovitosti

Při koupi nemovitosti v Chorvatsku je třeba počítat se dvěma druhy poplatků.

- První je za právní služby
- druhý poplatek je za Daň z převodu nemovitostí, který zahrnuje místní daně.

Poplatky za právní služby ve výši 1% z ceny nemovitosti + 25% DPH zahrnují:

- ✓ Vypracování všech smluv splňující požadavky místní legislativy
- ✓ Návrh pro IRS (Daňový úřad), který slouží k vyměření daně z převodu nemovitosti
- ✓ Registrace na OIB (Osobní identifikační číslo)
- ✓ Zastupování před úřady
- ✓ Zápis vlastnictví do Katastru nemovitosti

Daň z převodu nemovitosti:

✓ Daň z převodu nemovitosti je ve výši 3% z ceny nemovitosti. Určenou výši daně je plátce daně povinen zaplatit do 15 dnů Daňovému úřadu ode dne doručení formálního rozhodnutí o vyměřené dani z prodeje nemovitosti.

8. Znáte cenu nemovitosti, všechny poplatky při procesu koupě nemovitosti, prošli jste si celým procesem koupě - stáváte se majitelem nemovitosti v Chorvatsku.

Nyní si povíme s jakými dalšími poplatky jako vlastník nemovitosti je třeba počítat během roku:

- Daň z nemovitosti, platí se každý rok. Poplatek je přibližně 1-2 Eur/M2 (v závislosti na lokalitě nemovitosti)
- Další poplatky se kterými je třeba počítat jsou voda a elektřina, které se platí měsíčně
- Roční poplatek za odvoz odpadu
- Poplatky mohou vzejít iz Internetového připojení a TV připojení

Všechny poplatky spojené s koupí nemovitosti Vám rádi detailně specifikujeme před samotnou prohlídkou nemovitosti.

RELAX
PROPERTIES