

Proces kúpy nehnuteľnosti v Grécku

Postup je nasledujúci:

1. Výber nehnuteľnosti

Vyberte si nehnuteľnosť podľa vašich preferencií, prípadne Vám s výberom radi poradíme.

Keď ste si vybrali nehnuteľnosť, overíme dostupnosť či je k dispozícii, či už nebola náhodou predaná, alebo zložená rezervačná záloha.

Vypočítame Vám kompletnú cenu nehnuteľnosti vrátane všetkých poplatkov, ktoré sú spojené s kúpou nehnuteľností v Grécku. Zodpovieme Vám všetky doplňujúce otázky.

Nasleduje ďalší krok a tým je obhliadka nehnuteľnosti.

2. Obhliadka nehnuteľnosti

Sú dve možnosti realizovania obhliadok nehnuteľností.

Prvý spôsob je reálne fyzicky navštíviť nehnuteľnosť, prezrieť si lokalitu, vybavenosť a služby, ktoré ponúka okolie. Počas Vašej prítomnosti v Grécku, napríklad aj počas Vašej dovolenky Vám radi nehnuteľnosť ukážeme osobne.

Druhý spôsob momentálne najviac využívaný je video obhliadka. Video obhliadka je bezpečný spôsob nákupu, alebo rezervácie nehnuteľností. V prípade dobrej ponuky nehnuteľností netreba dlho váhať, pretože realitný trh je dynamický a dobrú ponuku si netreba nechať ujsť. Z tohto dôvodu odporúčame využiť video obhliadku, kedy Vám nehnuteľnosť ukážeme a vy sa rozhodnete prísť osobne, zarezervovať nehnuteľnosť, alebo ju prípadne kúpiť aj na diaľku.

Počas video obhliadky je postup nasledujúci:

Ako prvé si spolu dohodneme termín video obhliadky. Video obhliadku robíme ideálne cez aplikáciu WhatsApp, prípadne Skype, cez ktorý Vám ukážeme nehnuteľnosť, výhľady/okolie, čo sa v nej nachádza, vybavenie a podobne.

Počas video obhliadky Vás informujeme v akom je nehnuteľnosť stave. Následne pripravíme z obhliadky video, ktoré s vami zdieľame. Pokiaľ sa Vám nehnuteľnosť bude páčiť, skontrolujeme ju akoby vašimi očami, skontrolujeme v akom je stave, teda funkčnosť (voda, elektrina, nábytok, okná..). Odporúčame si poslané video následne prezrieť na veľkej TV.

Pokiaľ je všetko v poriadku a nehnuteľnosť sa Vám páči, nasleduje ďalšia časť obchodu a tou je negociácia ceny.

3. Negociácia ceny

Každý chceme kupovať za čo najlepšie ceny a mať z obchodu radosť. Našou snahou je, aby ste boli čo najviac spokojní. Preto preveríme ceny nehnuteľností v podobnej lokalite a kvalite, pokiaľ je priestor na zjednávanie ceny, snažíme sa negociovať cenu vždy vo Váš prospech.

Provízia realitnej spoločnosti je zahrnutá už v cene za nehnuteľnosť. Celý proces kúpy nehnuteľnosti prebieha prostredníctvom advokáta, ktorý Vás vo všetkých krokoch zastupuje a je garantom celého obchodu.

Nasleduje ďalšia časť a tou je úhrada rezervačnej zálohy. Pred samotnou úhradou rezervačnej zálohy vždy znovu preverujeme vlastnícke práva samotnej nehnuteľnosti.

4. Zriadenie Gréckeho daňového čísla a bankového účtu

Prvý krok, po výbere vysnívanej nehnuteľnosti, je zriadenie daňového registračného čísla. Je to podobné ako naše rodné číslo, pod ktorým ste evidovaný. V Grécku daňové identifikačné číslo slúži pre cudzincov, pod ktorým ste evidovaný a ktoré slúži napríklad aj k nákupu, alebo predaju nehnuteľnosti. Ďalej je daňové registračné číslo potrebné pri otvorení bankového účtu, žiadosti o úver, pri uzavretí zmluvy, prevode elektriny, vody, plynu, poistení nehnuteľnosti, atp. Je to číslo s ktorým sa prezentujete na akomkoľvek úrade a pod ktorým ste evidovaný ako osoba.

Na jeho zriadenie sú potrebné osobné doklady najlepšie Pas, alebo občiansky preukaz, ďalej je potrebné z Rodného listu uviesť údaje o rodičoch a vyplniť k tomu formulár. Dá sa vyžiadať osobne, alebo cez splnomocnenie. Vydáva ho cudzinecká polícia alebo iný policajný útvar v Grécku.

5. Zaplatenie rezervačnej zálohy a doplatok kúpnej ceny

Rezervačná záloha slúži na rezerváciu Vašej vybranej nehnuteľnosti. Po podpise zmluvy o poskytnutí súčinnosti pri kúpe nehnuteľnosti s našou RK sa uzavrie Zmluva o zmluve budúcej podpísaná pred notárom v ktorej budú uvedené všetky podmienky vrátane ceny za nehnuteľnosť. Po podpísaní tejto zmluvy a zaplatení zálohy sa nehnuteľnosť stiahne z ponuky a ďalej sa už neponúka.

Celková cena rezervačnej zálohy je vo výške 10% z ceny nehnuteľnosti.

Rezervačná záloha sa platí na účet advokáta, ktorý Vás bude zastupovať v celom procese kúpy a ako nezávislý článok garantuje, že celý proces kúpy bude prebiehať v poriadku a vo Vaš prospech. Táto rezervačná záloha je odovzdaná predávajúcemu až potom, čo advokát potvrdí, že všetky doklady k nehnuteľnosti sú v poriadku (Právnik skontroluje všetky listy vlastníctva, územné rozhodnutie a stavebné povolenie). Spolu s platbou zálohy je potrebné uhradiť 50% provízie realitnej kancelárie.

Dôležitá informácia – uhradená záloha bankovým prevodom už tvorí časť kúpnej ceny.

Doplatok kúpnej ceny sa posiela neskôr v priebehu ďalšieho mesiaca a to ponížená už o spomínanú rezervačnú zálohu. Pokračuje sa procesom prevodu vlastníckych práv nehnuteľnosti na Vaše meno u Gréckeho notára.

Pred uhradením zvyšnej časti za nehnuteľnosť preverujeme všetky nedoplatky (voda, elektrina, rôzne poplatky a dane), prípadne pôžičky či hypotéky - tak aby bola nehnuteľnosť v deň prepisu u notára čistá bez dlhov.

6. Prepis nehnuteľnosti u notára - ako to celé prebieha?

Naša RK pripraví všetky zmluvy a dokumenty, ktoré budete podpisovať v slovenskom a v gréckom jazyku.

V prípade záujmu o zastúpenie a vybavenie celého procesu na diaľku pripravíme pre Vás Plnú moc právnikovi (táto plná moc sa bude viazať len ku konkrétnemu obchodu).

Notár a advokát v Grécku

V celom procese kúpy nehnuteľnosti Vás na úradoch a všetkých inštitúciách zastupuje licencovaný grécky advokát s registráciou v advokátskej komore.

Spolupracujeme iba s overeným advokátom, ktorý sa špecializuje na oblasť práva spojeného s nehnuteľnosťami, kúpou a predajom pre zahraničných občanov či investorov.

Správny výber advokáta je dôležitý ako pre Vás, tak aj pre nás. Pre Vás z dôvodu, že Vás zastupuje a vedie celý obchod vo Vašom mene. Pre nás je dôležitý správny výber z hľadiska možného poškodenia dobrého mena našej spoločnosti.

Celý proces obchodu riadime výslovne len s advokátom. Lokálny advokát pozná grécke právo a zaručuje, že celý proces obchodu prejde hladkou a legálnou transparentnou formou. Financie určené na kúpu nehnuteľnosti sú v jeho advokátskej úschove a poukávané sú predávajúcemu až po prepise nehnuteľnosti na Vaše meno. Z dôvodu ochrany dôrazne odporúčame mať advokáta počas celého procesu kúpy nehnuteľnosti v Grécku.

O každom kroku Vás vždy vopred informujeme a sme Vám vždy k dispozícii pre Vaše prípadné otázky.

7. Poplatky pri kúpe nehnuteľnosti

Pri kúpe nehnuteľnosti v Grécku je potrebné počítať s dvoma druhmi poplatkov.

Prvá je za službu advokáta, ktorý Vás zastupuje v celom procese kúpy.

Druhý poplatok zahŕňa dane a poplatky miestnej samosprávy. Ide o notára a notárske poplatky spolu s Daňou z prevodu nehnuteľností, ktoré plynú Gréckemu štátu.

Advokátske poplatky a služby zahŕňajú:

- ✓ Vypracovanie všetkých zmlúv a dokumentov
- ✓ Zastupovanie Vás na všetkých úradoch
- ✓ Registrácia a vydanie daňového registračného čísla
- ✓ Právnu kontrolu nehnuteľnosti (list vlastníctva, platnosť územného rozhodnutia, stavebného povolenie, absenciu dlhov, exekúcií, či hypoték)

Cena: cca 1,5% z ceny nehnuteľnosti

Poplatky a Dane z prevodu nehnuteľnosti:

- ✓ Poplatok za notárske služby cca 2% z ceny nehnuteľnosti
- ✓ Daň z prevodu nehnuteľnosti cca 3.5% z ceny nehnuteľnosti

Celkovo všetky poplatky vrátane daní sú cca 7% z ceny Vašej nehnuteľnosti. Presnú čiastku určuje až notár a je daná v závislosti na lokalite kde sa nehnuteľnosť nachádza

Ostatné poplatky:

- ✓ Poplatky za overenie vašich podpisov u notára v Slovenskej republike
- ✓ Bankové Poplatky cca 0,1% z ceny nehnuteľností

8. Poznáte cenu nehnuteľnosti, prešli ste si celým procesom kúpy – stávate sa majiteľom nehnuteľnosti v Grécku.

Automaticky pri notárskom procese prechádzajú všetky vlastnícke práva na Vás a stávate sa majiteľom nehnuteľnosti. Kataster to na základe Notárskeho aktu následne zapíše.

Ako bonus od nás dostanete navyše Poistenie nehnuteľnosti na 1 rok zadarmo a upratovanie Vašej nehnuteľnosti pred Vaším príchodom (potrebujeme byť však o Vašom príchode dopredu informovaní).

Po prepise elektriny na Vaše meno Vás budeme inštruovať a pomôžeme Vám zriadiť elektronický účet, aby ste jednoducho mohli všetky energie uhrádzať cez elektronickú faktúru na diaľku z pohodlia Vášho domova.

9. Náklady spojené s vlastníctvom apartmánu

Poplatky, s ktorými treba počítať, je voda a elektrina. Elektrina sa platí mesačne v závislosti od reálnej spotreby. Nie je potrebné sa obávať poplatkov za vodu a elektrinu, sú podobné ako u nás na Slovensku.

Poplatky môžu vzísť aj z Internetového pripojenia a TV pripojenia. Toto väčšinou dojednávate s operátorom, ktorý Vám túto službu poskytne. Platiť možno aj dopredu zálohovo za určité stanovené obdobie (napríklad 3 mesiace a podobne).

Každý rok sa platí Daň z nehnuteľnosti, cena je daná v závislosti od veľkosti nehnuteľnosti, pozemku a podobne. Ako nový majiteľ ste prvý rok uchránený od poplatku tejto dane.

10. Prenájom svojej nehnuteľnosti

Prenájom a starostlivosť o Vašu nehnuteľnosť je ideálne vložiť do rúk profesionálov, ktorí sa postarajú o kompletný servis ako: výmenu bielizne, uterákov, hygienické potreby, upratovanie. Pomôžeme Vám zaistiť túto služby. Presný príjem zo zisku je individuálny, závisí od množstva premenných - ako je úroveň nehnuteľnosti, pozícia, lokalita a v neposlednom rade dĺžka prenajímaného obdobia. Určite sa však prenájom oplatí a vy si tak budete môcť užiť svoju nehnuteľnosť a mať z nej aj určitý príjem.



RELAX
PROPERTIES