

## Proces koupě nemovitosti/apartmánu v Řecku

Postup je následující:

### 1. Výběr nemovitosti

Vyberte si nemovitost podle vašich preferencí, případně Vám s výběrem rádi poradíme. Lokality osobně navštěvujeme a velmi dobře je poznáme.

Když jste si vybrali nemovitost, ověříme dostupnost zda je apartmán/dům k dispozici, zdali už nebyla náhodou prodán nebo složená rezervační záloha.

Vypočítáme Vám kompletní cenu nemovitosti včetně všech poplatků, které jsou spojeny s koupí nemovitostí v Řecku. Zodpovíme všechny doplňující otázky.

Následuje další krok a tím je obhlídka nemovitosti.

### 2. Prohlídka nemovitosti

Jsou dvě možnosti realizování obhlídek nemovitostí.

První způsob je reálně fyzicky navštívit nemovitost, prohlédnout si lokalitu, vybavenost a služby, které nabízí okolí. Počas Vaší přítomnosti v Řecku například počas Vaší dovolené, Vám rádi nemovitost ukážeme osobně.

Druhý způsob momentálně nejvíce využívaný je video obhlídka. Video obhlídka je bezpečný způsob nákupu nemovitostí. Až 95% nákupu nemovitostí realizujeme tímto způsobem.

Vysvětlíme Vám, proč je to bezpečné a proč se nákupu není třeba obávat.

V první řadě je to rychle se měnící nabídka. Realitní trh v Řecku je velmi dynamický a nabídka v dobré ceně je rychle prodaná. Tedy pokud byste vycestovali do Řecka, může se často stát, že nemovitost na kterou jste se chtěli přijet podívat osobně již není k dispozici. Netřeba zoufat, pokud byste chtěli nemovitost v konkrétním komplexu - budeme pro Vás tuto nemovitost aktivně vyhledávat.

Počas video obhlídky je postup následující:

Jako první si spolu domluvíme termín video obhlídky. Video obhlídku provádíme ideálně přes aplikaci WhatsApp, případně Skype, přes který Vám ukážeme apartmán, výhledy, co se v něm nachází, jeho vybavení a klidně i okolí.

Během video obhlídky Vás informujeme v jakém je apartmán stavu. Následně připravíme z obhlídky video, které s vámi sdílíme. Pokud se Vám apartmán líbí, zkontrolujeme apartmán vašimi očima, zkontrolujeme v jakém je stavu, tedy jeho funkčnost (voda, elektřina, nábytek, okna..). Doporučujeme si poslané video následně prohlédnout na velké TV.

Pokud je vše v pořádku a apartmá se Vám líbí, následuje další část obchodu a tou je negociace ceny.

### **3. Negociace ceny**

Každý chceme kupovat za co nejlepší ceny a mít z obchodu radost. Naší snahou je, abyste byli co nejvíce spokojeni. Proto 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 nemovitosti. Celý proces koupě nemovitosti probíhá prostřednictvím advokáta, který Vás ve všech krocích zastupuje a je garantem celého obchodu.

Následuje další část a tou je úhrada rezervační zálohy. Před samotnou úhradou rezervační zálohy vždy znovu prověříme vlastnická práva samotné nemovitosti.

### **4. Zřízení Řeckého daňového čísla a bankovního účtu**

První krok, po výběru vysněné nemovitosti, je zřízení daňového registračního čísla. Něco jako rodné číslo pro nás. Je to identifikační číslo pro cizince, pod kterým se registruje nemovitost. Toto číslo je nezbytné při koupi nebo prodeji nemovitosti, při otevření bankovního účtu, žádosti o úvěr, při uzavření smlouvy a převodu elektřiny, vody, plynu, pojištění nemovitosti, atp. Je to číslo se kterým se prezentujete na jakémkoli úřadu.

Pro jeho zřízení jsou potřebné osobní doklady nejlépe Pas, Rodný list s údaji o rodičích, vyplněný formulář. Dá se vyžádat osobně nebo přes zmocnění. Vydává ho cizinecká policie nebo jiný policejní útvar.

### **5. Zaplacení rezervační zálohy a doplatek kupní ceny**

Rezervační záloha slouží k rezervaci apartmánu. Po podpisu smlouvy o poskytnutí součinnosti při koupi nemovitosti s naší RK se uzavře smlouva o smlouvě budoucí podepsaná před notářem v které budou uvedeny všechny podmínky a cena nemovitosti. Po podepsání této smlouvy a zaplacení zálohy se apartmán stáhne z nabídky a dále se již nenabízí.

Celková cena rezervační zálohy je ve výši 10% z ceny nemovitosti. Rezervační záloha se platí na účet vašeho advokáta který Vás bude zastupovat a jako nezávislý článek garantuje, že celý proces koupě bude probíhat v pořádku a ve Vaš prospěch. Tato rezervační záloha je předána prodávajícímu až poté, co advokát potvrdí, že všechny doklady k nemovitosti jsou v pořádku (Právník zkontroluje všechny listy vlastnictví, územní rozhodnutí a stavební povolení). Spolu s platbou zálohy je třeba uhradit 50 % provize realitní kanceláře.

Důležitá informace – uhrazená záloha bankovním převodem již tvoří část kupní ceny.

Doplatek kupní ceny se posílá později v průběhu dalšího měsíce a to ponížená již o zmíněnou rezervační zálohu. Pokračuje se procesem převodu vlastnických práv apartmánu na Vaše jméno u Řeckého notáře.

Před uhrazením zbývající části za nemovitost prověříme veškeré nedoplatky (voda, elektřina, údržbový poplatek), případně půjčky či hypotéky – tak aby byla nemovitost v den přepisu u notáře čistá bez dluhů.

## 6. Přepis nemovitosti u notáře - jak to celé probíhá?

Naše RK připraví všechny a smlouvy a dokumenty, které budete podepisovat v českém a v řeckém jazyce.

V případě zájmu o zastoupení a vyřízení celého procesu na dálku připravíme pro Vás Plnou moc právníkovi (tato plná moc se bude vázat jen ke konkrétnímu obchodu).

Notář a advokát v Řecku

V celém procesu koupě nemovitosti Vás na úřadech a všech institucích zastupuje licencovaný řecký advokát s registrací v advokátní komoře.

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

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

Celý proces obchodu řídíme výslovně jen s advokátem. Lokální advokát zná řecké právo a zaručuje, že celý proces obchodu projde hladkou a legální transparentní formou. Finance určené ke koupi nemovitosti jsou v jeho advokátní úschově a poukázány jsou prodávajícímu až po přepisu nemovitosti na Vaše jméno. Z důvodu ochrany důrazně doporučujeme mít advokáta počas celého procesu koupě nemovitosti v Řecku.

O každém kroku Vás vždy předem informujeme a jsme Vám vždy k dispozici pro Vaše případné dotazy.

## 7. Poplatky při koupi nemovitosti

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

První je za službu advokáta, který Vás zastupuje v celém procesu koupě.

Druhý poplatek zahrnuje daně a poplatky místní samosprávě. Jedná se o notáře a notářské poplatky spolu s Daní z převodu nemovitostí, které plynou Řeckému státu.

Advokátní poplatky a služby zahrnují:

- ✓ Vypracování všech zmluv a dokumentů
- ✓ Zastupování Vás na všech úřadech
- ✓ Registrace a vydání daňového registračního čísla
- ✓ Právní kontrolu nemovitosti ( list vlastnictví, platnost územního rozhodnutí, stavebního povolení, absenci dluhů, exekucí, či hypoték)

Cena: cca 1,5% z ceny nemovitosti

Poplatky a Daně z převodu nemovitosti:

- ✓ Poplatek za notářské služby cca 2% z ceny nemovitosti
- ✓ Daň z převodu nemovitosti cca 3.5% z ceny nemovitosti

Celkově všechny poplatky včetně daní jsou cca 7% z ceny Vaší nemovitosti. Přesnou částku určuje až notář a je dána v závislosti na lokalitě kde se nemovitost nachází

Ostatní poplatky:

- ✓ Poplatky za ověření vašich podpisů u notáře v České Republice
- ✓ Bankovní Poplatky cca 0,1% z ceny nemovitostí

### **8. Znáte cenu nemovitosti, prošli jste si celým procesem koupě - stáváte se majitelem nemovitosti v Řecku.**

Automaticky při notářském procesu přecházejí všechna vlastnická práva na Vás a stáváte se majitelem apartmánu. Katastr to na základě Notářského aktu následně zapíše.

Jako bonus od nás dostanete navíc Pojištění nemovitosti na 1 rok zdarma a úklid apartmánu před Vaším příjezdem (potřebujeme být však o Vašem příjezdu dopředu informováni).

Po přepisu elektřiny na Vaše jméno Vás budeme instruovat a pomůžeme Vám zřídit elektronický účet, abyste jednoduše mohli elektřinu uhrazovat přes elektronickou fakturu. Vodu většinou hradí komplex a na konci roku vám ji vyúčtuje. Apartmány mají své vlastní měřiče vody a elektřiny.

### **9. Náklady spojené s vlastnictvím apartmánu**

Poplatky, se kterými je třeba počítat, je voda a elektřina. Elektřina se platí měsíčně v závislosti na reálné spotřebě. Není třeba se obávat poplatků za vodu a elektřinu, jsou podobné jako v České Republice.

Poplatky mohou vzejít iz Internetového připojení a TV připojení. Toto většinou sjednáváte se svým hotelem, který Vám poradí. Platit lze i za určité stanovené období (například 3 měsíce a podobně).

Každý rok se platí Daň z nemovitosti, cena je dána v závislosti na velikosti apartmánu. Jako nový majitel jste první rok uchráněn od poplatku této daně.

## 10. Pronájem apartmánu

Určete si, jestli chcete využívat apartmán jen pro Vás, nebo plánujete i pronájem.

Pronájem a péče o apartmán je ideální vložit do rukou profesionálů, kteří se postarají o komplet servis jako výměnu prádla, ručníků, hygienické potřeby, úklid. Pomůžeme Vám zajistit tuto službu. Přesný příjem ze zisku je individuální, závisí na množství proměnných jako úroveň Vašeho apartmánu, množství poskytovaných služeb, velikost apartmánu, délka pronajímaného období. Určitě však nebudete ve ztrátě. Využíváte tak svůj apartmán pro vlastní účely a zároveň Vám přináší určitý příjemný zisk, jistě tento příjem pokryje investované roční náklady. Věřte, že Váš apartmán si rádi pronajmou i vaši známí, rodina. Možností je mnoho.



RELAX  
PROPERTIES