



FOTO: ARCHIV

Vlastní dům na pobřeží

JAK NAKUPOVAT

Při nákupu nemovitosti pamatujte zejména na:

1. Výběr země, její lokality, prvotní selekce (dle nabídky realitní kanceláře)
2. Získání informací o lokálních podmínkách, jak probíhá nákup nemovitosti, jaké dokumenty jsou třeba
3. Možnost hypotečního úvěru – které banky jej poskytují, podmínky
4. Prohlídka vytipované nemovitosti na místě
5. Návštěva notáře, právního zástupce, kteří připravují, ověřují a podepisují smlouvy, pomohou s náležitostmi koupě
6. Podpis rezervační smlouvy, složení kaucí (určité procento z kupní ceny)
7. Podpis kupní smlouvy (splátkový kalendář ujednán v kupní smlouvě)
8. Notářský zápis o vlastnictví, podpis hypoteční smlouvy, předání klíčů
9. Oznamovací povinnost ČNB dle Vyhlášky č. 34/2003 Sb. ze dne 20. ledna 2003

Chtěli byste jezdit na chalupu k moři? Přestal vás bavit stereotyp víkendů a týdenních dovolených na Šumavě? Roubenka po prarodičích v Podkrkonoší se vám už nezdá dost romantická? Řešení je snadné. Prodejte chatu a kupte si novou! Jelikož svět už není „světem“ ale globální vesnicí, není dnes problém poříditi si letní byt kdekoli na světě. A to dokonce ani nyní, v období, kdy teprve čekáme na vstup do Evropské unie.

V zemích Evropské unie je možné vidět trend, kdy zejména po vstupu zemí do unie se zvyšuje počet koupených zahraničních nemovitostí. Je to patrně pocit „bezbariérovosti“, kosmopolitní společnosti a evropského ducha, který podporuje „migraci“ v rámci evropského kontinentu. Mezi největší investory patří Britové a Seveřané. I Češi začínají objevovat kouzlo vlastní vilky v cizí zemi. Zatím můžeme hovořit jen o desítkách takových majitelů, ale zejména po vstupu do EU se očekává

vzrůst českých investic do zahraničních nemovitostí.

Ceny nemovitostí nelze udávat obecně. Vše závisí na zemi, kde hodláte investovat, na poplatcích, výši daně apod. a rovněž na lokalitě v dané zemi. Podrobnější komentář si jistě zaslouží tři lokality, které se mohou jevit jako ideální destinací v případě investic do nemovitostí, tedy Španělsko, Chorvatsko a Florida.

Španělsko

Tato země je symbolem slunné dovolené, krásných pláží a exotického jihu. Zejména v jižní části v oblasti Malagy se dá poříditi krásný dům nebo apartmán, který bude plně vyhovovat vašim požadavkům na letní rezidenci. Prognózy říkají, že během následujících 10 let přibude 1/2 až 2 milióny lidí, kteří si koupí bydlení na jihu Evropy.

Při pořizování nemovitosti platí pravidlo, že nejlepšího výsledku dosáhnete, když svěříte celý proces do rukou znalé realitní kanceláře. Pokud bu-

dete jednat na vlastní pěst, určitě využijte aspoň služeb místních notářů a právníků.

Daně a notářské poplatky, které se vztahují ke koupi nemovitosti ve Španělsku, tvoří kolem 3 – 4 % z celkové prodejní ceny, a to v případě jak nové nemovitosti, tak v případě nemovitosti „z druhé ruky“. DPH pak tvoří asi 7 % z celkové prodejní ceny u nemovitosti nové. Daň z převodu majetku závisí na tom, v jaké autonomní oblasti se stavba nachází a podle toho platíte 6 – 7 % z prodejní ceny. Mnozí určitě využijí hypotečního úvěru, který pro nečleny EU dosahuje maximálně 50 % výše hodnoty bytu.

Podmínky a proces koupě nemovitosti nebo jejího dlouhodobého pronájmu se podstatně zjednoduší s našim vstupem do EU, kdy tak odpadnou různé restriktce vůči neunijním státům. Konkrétní informace o změnách se zaměřením na destinaci Španělsko vám přineseme v půlce května.