

# ŠPANIELSKO

## Dokumentácia, náklady a proces kúpy nehnuteľnosti

### 1. Potrebné dokumenty

Pre kúpu nehnuteľnosti v Španielsku budete v prvom rade potrebovať identifikačné číslo, alebo tzv. NIE. Ide o identifikačné číslo cudzinca, ktoré si musí povinne zaobstarat' každý, kto stráni v krajine viac ako 6 mesiacov. NIE číslo je možné vybaviť osobnou návštevou alebo prostredníctvom zástupcu, vybavíme ho pre Vás na cudzineckej polícii v Malage. Vybavenie trvá približne 2 týždne, termín však nie je presne daný. Dôležitý je deadline, kedy o NIE číslo musíte požiadať minimálne 1 mesiac pred podpisom zmluvy. Toto číslo je v Španielsku nevyhnutné pre kúpu nehnuteľností, pod ním Vás budú identifikovať na úradoch, viesť Vás ako platcu daní, atď. NIE číslo budete potrebovať zároveň aj pre registráciu na odber elektriny, vody, na uzavretie zmlúv pre poistenie, telefón, internet a pod.

### 2. Bankový účet

SCHNEIDER Vám pomôže (po obdržaní ID čísla NIE) otvoriť vo vlastnom mene bankový účet v niektorej z renomovaných španielskych bánk. Nie je to nič zložité, nebudete potrebovať nič iné len novovystavené NIE číslo a Vaše bežné osobné identifikačné doklady.

### 3. Poplatky, ktoré platíte pri kúpe nehnuteľnosti

Okrem katalógovej ceny Vášho vybraného bytu alebo domu budete platiť ešte zopár poplatkov navyše. Poplatky zahŕňajú: A. Daň z kúpy a prevodu nehnuteľností, B. Právnické služby, C. Notárske poplatky, D. Poplatky na zápis do registra nehnuteľností (katastra) a E. Dodatočné dane.

Ak si v Španielsku vyberiete napríklad novostavbu - k cene samotného bytu alebo domu budete platiť navyše poplatky v celkovej výške spolu 13,5% z kúpnej ceny (tzn. daň z pridanej hodnoty DPH = 10%, právnické služby = 1%, notárske a registračné poplatky = 1%, daň z novostavieb = 1,5%).

### 4. Nákup nehnuteľnosti na "plán" – ušetríte až 20%!

V Španielsku je veľmi obľúbená kúpa nehnuteľností na tzv "plán". Často sa stáva, že "plán" je doslova prepokladom kúpy tých najlepších investičných bytov alebo domov. Zároveň, vybaviť si v Španielsku nákup na "plán" (niečo ako splátkový kalendár) je veľmi jednoduché a nevyžaduje si to nič extra.

Pri kúpe na "plán" dokážete ušetriť až 20% z ceny Vašej investičnej nehnuteľnosti. V princípe platí, že ak kupujete na "plán", kupujete ešte pred samotným štartom stavebných prác na dome alebo bytovom dome. Prípadne počas samotnej výstavby. V Španielsku je bežné, že cena napr. jednodtlivých apartmánov počas výstavby rastie. Ak si teda zerezervujete na "plán" Váš byt dostatočne v predstihu, môžete ušetriť nemalé peniaze! Pri rezervácii v prvých fázach predaja sa jedná o úsporu až 20% z kúpnej ceny.

### 5. Rezervácia vybranej investičnej nehnuteľnosti

Keď už spolu absolvujeme proces výberu investičnej nehnuteľnosti, a už presne viete, ktorý byt alebo dom je ten Váš, vysnený a jediný správny, tak platíme tzv. rezervačný poplatok, aby sme nehnuteľnosť

zaistili a rezervovali len pre Vás (a nikto viac ju nemohol kúpiť). Rezervačný poplatok sa v Španielsku pohybuje na úrovni cca 3.000€ až 10.000€, podľa lokality, druhu a výšky ceny nehnuteľnosti.

## **6. Podpis kúpnej zmluvy na nehnuteľnosť**

Po rezervácii nasleduje samotný podpis kúpnej zmluvy na zvolenú investičnú nehnuteľnosť. V prípade kúpy investičnej novostavby uzatvárate kúpnu zmluvu priamo s developerom. Kúpna zmluva s developerom je veľmi podobná zmluvám na Slovensku, až na pár špecifik, ktoré uvádzame nižšie.

Ak ste sa rozhodli pre kúpu investičného bytu, ktorý nie je novostavbou, celý proces sa ešte viac zjednoduší. V takomto prípade je kúpna zmluva podpisovaná bez platieb na tranže, ako to býva u novostavieb – jednoducho sa po rezervácii dohodnete na zaplatení celej kúpnej ceny po prepise v španielskom registre nehnuteľností, niečo ako u nás kataster. Zmluvy sú v Španielsku chápané veľmi prísne a záväzne a aj sa (z drvivej väčšiny) dodrží všetko, čo je v zmluve dohodnuté.

## **7. Platobné podmienky a splatnosť kúpnej ceny**

### **7. i. Prvá tranža kúpnej ceny (tzv. “záloha”)**

Ak kupujete investičnú nehnuteľnosť od developera, platobné podmienky sa môžu líšiť od prípadu k prípadu, inými slovami každý developer sám určuje vlastné presné podmienky splatnosti a špecifikácie. Najčastejším scenárom je však to, že sa pri podpise kúpnej zmluvy skladá tzv. prvá tranža kúpnej ceny (často nazývaná aj ako “záloha”, pozor, ide o inú ako rezervačnú zálohu) – vo výške zvyčajne 30% z celkovej ceny investičnej nehnuteľnosti.

Kúpna zmluva sa v Španielsku zvyčajne podpisuje v termíne krátko nasledujúcom po obdržaní stavebného povolenia na výstavbu predmetného bytového domu alebo viladomu. Je veľmi zriedkavé, že by sa kúpna zmluva podpisovala pred tým, než je stavebné povolenie vydané a právoplatné.

Niekedy sa stane, že developer rozdelí splatnosť prvej tranže kúpnej ceny (štandardne 30% z celkovej KC) na menšie, väčšinou mesačné splátky, s cieľom výjsť v ústrety napr. pracujúcim alebo podnikajúcim investorom s pravidelným mesačným príjmom. Platobný kalendár je v takom prípade nastavený na obdobie samotnej výstavby nehnuteľnosti, štandardne trvá v rozpätí 18 až 24 mesiacov.

Zložené financie z kúpnej zmluvy neprevádzate priamo na účet developera, ale prevádzate ich na chránený účet s garanciami od štátu (stanovenými v zákone) pre prípad developerovej insolventnosti. Účet je zároveň poistený. Tento scenár Vám zaručuje 100% garanciu vyplatenej tranže kúpnej ceny.

### **7. ii. Druhá tranža kúpnej ceny (šek z banky na zvyšnú časť)**

Po dokončení a riadnom skolaudovaní predmetnej stavby Vašej investičnej nehnuteľnosti spoločne dohodneme termín u notára. Tu v Španielsku podpisujete ešte raz, nazýva sa to aj “verejná kúpa”. Moment má trochu slávnostný nádych... Pred notárom doručíme developerovi šek vystavený Vašou bankou v Španielsku. Šek je na celý zvyšok kúpnej ceny z nehnuteľnosti, štandardne je to 70%.

## **DÔLEŽITÁ INFORMÁCIA PRE VÁS:**

**Neplatíte ŽIADNU PROVÍZIU! Ani sprostredkovateľovi (SCHNEIDER), ani developerovi.**

## 8. SCHNEIDER služby After Sale, alebo čo nasleduje po kúpe

SCHNEIDER Real Vás v tom nenechá “len tak”, akonáhle sa skončí predajná transakcia.

Ideme s Vami celú cestu. Služby After Sale máte u nás zahrnuté v cene! Pamätajte, trvalo sa snažíme poskytovať najkomplexnejšie služby na tomto trhu na Slovensku.

### 8. i. Zmluvy s dodávateľmi energií a utilitárnych služieb

Po tom, ako kompletne prebehne kúpa Vašej vysnenej investičnej nehnuteľnosti, zabezpečíme pre Vás podpis zmlúv s dodávateľmi elektriny, vody, príp. aj s poskytovateľmi internetu, telefonickej linky – ako aj všetky ďalšie zmluvy a poplatky potrebné pre prevádzku Vášho nového bytu alebo domu.

### 8. ii. Ďalšie pravidelné poplatky súvisiace s prevádzkou nehnuteľnosti

Okrem utilitárnych poplatkov uvedených vyššie, na pravidelnej (zvyčajne ročnej) báze budete platiť bežné poplatky spojené s užívaním nehnuteľnosti, ktorých nastavenia platieb pre Vás zabezpečíme:

#### A. Daň z nehnuteľností

frekvencia: 1x ročne

výška poplatku: v závislosti od lokality a výmery nehnuteľnosti, zvyčajne v rozmedzí 500-1000€

#### B. Daň z nehnuteľností pre nerezidentov

frekvencia: zvyčajne 1x ročne

výška poplatku: podľa tabuľky daňového zákona

(vypočíta sa z odvedenej dane z nehnuteľností a z tzv. “katastrálnej hodnoty” Vášho bytu alebo domu)

#### C. Poistenie nehnuteľnosti

frekvencia: zvyčajne 1x ročne

výška poplatku: stanoví poisťovňa

#### D. Poplatky za odpad a do fondu komunity

(odpad, upratovanie spoločných priestorov, bazén, záhrady, fond opráv, atď)

frekvencia: zvyčajne 1x mesačne – 1x ročne (stanoví správca)

výška poplatku: stanoví správca

## 9. SCHNEIDER služby Post Sale

Kontrola nehnuteľnosti na vyžiadanie, výmena alebo vyst'ahovanie nájomcu, upratovanie, predaj nehnuteľnosti za najvyššiu trhovú cenu - INFO A CENY POSKYTNEME NA VYŽIADANIE

**SCHNEIDER REAL**

**MOBILNÝ TEL: 0907 144 400**

**E-MAIL ADRESA: [info@schneiderreal.sk](mailto:info@schneiderreal.sk)**