



**POPREDAJNÝ
SERVIS
A DOPLNKOVÉ
SLUŽBY
REALITNEJ KANCELÁRIE**

13



1. Popredajný servis v realitách

Podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti – po podpise kúpnych zmlúv

- žiadosť vypracovaná právnikom
- podanie maklérom na príslušný kataster

Vlastnícke právo k nehnuteľnosti vzniká, mení sa a zaniká vkladom do katastra nehnuteľností. Konanie o povolení vkladu do katastra sa začína na návrh účastníka konania. **Vlastnícke právo však prechádza na majiteľa až odo dňa rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu do katastra nehnuteľností.**

Návrh na vklad je nutné vytvoriť jedenkrát pre kataster, ostatné kópie Vám v podateľni príslušnej správy katastra opečiatkujú s vyznačením dátumu a hodiny doručenia návrhu na vklad, počtu predložených príloh a čísla konania (počet kópií závisí od počtu účastníkov).

Prílohy k návrhu:

- 1) Zmluva (v dvoch vyhotoveniach), na základe ktorej má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra
- 2) Verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, ak toto právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva
- 3) Identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- 4) Geometrický plán, ak sa pozemok rozdeľuje alebo zlučuje alebo pri zriadení vecného bremena k pozemku
- 5) Dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený, ak sa osvedčenie podpisu vyžaduje,
- 6) Oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad v elektronickej podobe tlačiva v papierovej podobe

Správa katastra rozhodne **o návrhu na vklad do 30 dní** odo dňa doručenia návrhu (poplatok za návrh je 66 € vo forme kolkov, ak je návrh podaný elektronicky, poplatok je 33 € vo forme kolkov). Na základe žiadosti **o urýchlené konanie o návrhu na vklad** a zaplatení správneho poplatku (poplatok za urýchlený návrh je 266 € vo forme kolkov (ak bol návrh na vklad podaný elektronicky je spoplatnený sumou 130 €) môže správa katastra rozhodnúť **do 15 dní** odo dňa doručenia návrhu na vklad. Ak v tejto lehote nerozhodne, rozhodne v lehote do 30 dní a vráti uhradený správny poplatok za urýchlené konanie. Správa katastra môže o návrhu na vklad rozhodnúť aj jeho prerušením či zastavením.

Odovzdanie nehnuteľností

- vyhotovenie odovzdávajúceho protokolu, spísanie stavov energií

Odovzdávací protokol k nehnuteľnosti by mal obsahovať:

- Informácie o predávajúcom a kupujúcom (meno, priezvisko, dátum narodenia a miesto trvalého pobytu).
- Adresa, na ktorej sa nehnuteľnosť nachádza (v prípade bytu aj jeho číslo v rámci bytového domu)
- **Aktuálny stav elektromer, vodomer, plynomer**
- Počet odovzdaných kľúčov k nehnuteľnosti a popis k čomu slúžia (napr. kľúč od vchodových dverí do domu 3x, kľúč od vchodových dverí do bytu 4x atď.).
- Vybavenie a jeho aktuálny stav (napr. kuchynská linka bez viditeľných škôd)
- Priestor pre prípadné poznámky a dohody, ktoré môžu vzniknúť na mieste
- Dátum, miesto a podpisy odovzdávajúceho a preberajúceho

Prepisy energií

- asistancia pri vyplňovaní tlačív, vybavenie prepisu za predávajúceho, sprevádzanie kupujúceho pri prepisoch

Prepis elektrickej energie

Prepis môžete uskutočniť pohodlne telefonicky. Pred kontaktovaním spoločnosti si poznamenajte nasledujúce informácie:

- Číslo meracieho prístroja, ktoré je uvedené priamo na merači alebo na faktúre.
- Stav odberu ku dňu odovzdania bytu novému majiteľovi
- Meno a priezvisko nového a pôvodného majiteľa bytu
- Fakturačnú adresu, prípadne emailovú adresu pre doručovanie elektronickej faktúry
- Výška zálohy za odber energií. Pri prvom nastavení sa môžete riadiť výškou mesačnej zálohy pôvodného majiteľa. Neskôr vám spoločnosť výšku automaticky prestaví.

Následne spoločnosť, poskytujúca elektrickú energiu novému majiteľovi nehnuteľnosti, pošle Zmluvu o dodávke elektriny a Zmluvu o pripojení. Pôvodnému majiteľovi bude dodatočne doručené vyúčtovanie do dňa odovzdania nehnuteľnosti. Prihlásiť sa k elektrine je potrebné do 3 dní, odkedy sa odhlásil posledný užívateľ.

Prepis plynu

Prepis plynu prebieha veľmi podobne ako pri elektrine. Jediným rozdielom je, že si žiadosť o poskytovanie plynu podávate priamo na zákazníckom centre alebo e-mailom. Pričom na žiadosti o prepis plynu sa vyžaduje podpis oboch, nového aj pôvodného majiteľa.

Žiadosť má obsahovať:

- meno a priezvisko,
- dátum narodenia,
- trvalá a fakturačná adresa a adresa zapojeného meradla,
- telefonický kontakt, email,
- spôsob a peridicita platby,
- predpokladaná spotreba plynu v jednotkách,

- druh zazmluvnenej tarify a výška zálohových platieb,
- číslo a stav meradla

Prepis vody a tepla

Pri kúpe bytu je prepis vody a tepla o niečo jednoduchší. S vypísaným protokolom o stave vodomera a merača tepla na radiátoroch zájdete za správcom bytového domu, ktorý už zmenu zrealizuje za vás.

V prípade, ak ste kúpili dom, vypíšete žiadosť o zmenu majiteľa odberu vody a tepla a v danej spoločnosti podpíšete Zmluvu o dodávke pitnej vody a odvádzaní odpadových vôd.

Pomoc so sťahovaním

- zabezpečenie sťahovacej spoločnosti, v prípade potreby upratovacích služieb alebo maliarov

Aktívna komunikácia s klientom po predaji

- riešenie prípadných problémov a zákonom stanovených úkonov (napr. daňové priznanie)
- informácia o aktuálnom stave trhu (napr. či sa klientovi oplatí teraz predávať/prenájať nehnuteľnosť)

Do 30 dní odo dňa povolenia vkladu príslušnou správou katastra má nový majiteľ oznamovaciu povinnosť voči mestskému resp. miestnemu úradu k dani z nehnuteľnosti. Do konca januára daného roka je potrebné na príslušnom úrade podať aj daňové priznanie k dani z nehnuteľnosti. Na základe tohto úkonu mestský resp. miestny úrad bude každoročne vyrubovať daň z nehnuteľnosti.

Financovanie

- informácia pre klienta o výhodnejších úrokoch, možnosti refinancovania úveru či poistenia nehnuteľnosti

2. Služby pre developerov

Predpredajná fáza:

- **analýza trhu** – dopyt po predmetných nehnuteľnostiach (porovnanie s podobnými projektmi a nehnuteľnosťami
 - aktuálne trhové ceny podobných nehnuteľností
 - stanovenie odporúčaných predajných cien
- **analýza lokality** – preverenie stavebného charakteru pozemku
 - pomoc s vybavením stavebných povolení
- **komunikácia s katastrom, obecnými úradmi a pod.** pri získavaní povolení, územných vyjadrení a pod.

- **príprava prezentácie projektu**
 - *online* – webstránka projektu
 - profily na sociálnych sieťach
 - návrhy bannerových reklám
 - spracovanie ponuky (fotodokumentácia, pôdorysy, vizualizácie)
 - predstavenie lokality – výhody plynúce z polohy, dopravného spojenia, občianskej vybavenosti, priestoru pre parkovanie
 - *offline* – príprava PR článkov a reklám na projekt do tlače
 - príprava bannerov, billboardov a iných typov reklamy na dohodnuté miesta
 - umiestnené v okolí
 - príprava letákov a pod. podľa potreby
 - možnosť zabezpečiť architekta/bytového dizajnéra na návrh vizualizácií, video, 3D prehliadka
 - možnosť zabezpečiť zariadenie interiéru do štandardu (prípadne podľa požiadaviek klienta)

Predajná fáza:

- **Správa a aktualizácie** - webových stránok
 - profilov sociálnych sietí
- **Realizácia pripravených online a offline reklamných stratégií**
 - email marketing
 - reklamy – Google, sociálne siete, obsahovo zamerané weby
 - inzercia online na webových portáloch, sociálnych sieťach
 - tlačaná inzercia
- **Osobný predaj** - komunikácia so záujemcami
 - realizovanie obhliadok
- **Po získaní kupujúceho**
 - preverenie kupujúceho – finančná stránka (zabezpečenie hypotéky)
 - zabezpečenie rezervácie nehnuteľnosti, zmluvy o budúcej zmluve, kúpnej zmluvy
 - zabezpečenie právneho poradenstva a právnych úkonov (riešenie zavádzania vecných bremien a pod.)
 - kontrola predajného procesu a riešenie prípadných problémov
 - podpis kúpnych zmlúv, podanie návrhu na vklad, odovzdávanie nehnuteľnosti

Popredajná fáza:

- **Pomoc s prenájmom nehnuteľností**
- Správa webstránok a soc. sietí projektu s cieľom **budovať záujem do budúca** pre súčasných majiteľov, ktorí sa stanú predávajúcimi
- Budovať záujem pre budúcich kupujúcich prípadne investorov pri rozširovaní projektu

3. Nájomný servis, správa nehnuteľností a relokačné služby

- **Zabezpečenie prenájmu nehnuteľnosti** pre majiteľov (aj pôsobiacich v zahraničí)
 - kompletná inzercia a marketing nehnuteľnosti na prenájom ako pri predaji
 - Nafotenie, príprava textu, pôdorys
 - Inzercia na webových portáloch, soc. sieťach, v tlači
 - realizácia obhliadok so záujemcami
 - nájdenie a preverenie platobnej schopnosti záujemcu, preverenie „povestí“ záujemcu
 - kontrola stavu prenajímanej nehnuteľnosti aj energií pred nájmom a po nájmovi
 - zabezpečenie nájomnej zmluvy
 - odovzdanie nehnuteľnosti, spísanie stavu energií
- **Zabezpečenie správy nehnuteľnosti**
 - nájdenie nájomcu (viď bod prenájom nehnuteľnosti)
 - zastupovanie majiteľa pôsobiaceho v zahraničí v prípade problémov s nájmom
 - kontrola stavu nehnuteľnosti počas pôsobenia nájomníka
 - zabezpečenie upratovania, opráv a iného servisu vzťahujúceho sa k stavu nehnuteľnosti po odchode nájomníka (platí aj pre krátkodobé nájmy)
 - pomoc s administratívou a daňovými úkonmi (napr. zdaňovanie príjmu z prenájmu nehnuteľnosti, vybavenie živnostenského oprávnenia pri prenájme a pod.)
 - riešenie problémov s nedoplatkami, preplatkami za energie a poškodenia nábytku a iných problémov namiesto majiteľa nehnuteľnosti
- **Relokačné služby**
 - pomoc s nájdením sťahovacej firmy, upratovania
 - pomoc s úradmi pri vybavovaní povolení na pobyt
 - pomoc pre kupujúceho s orientáciou sa v novej lokalite (predstavenie lokality, občianskej vybavenosti a pod.)
 - iné osobitné služby pre klientov zo zahraničia (registrácia na úradoch, vybavovanie parkovania, bankových účtov a pod.)

4. Iné doplnkové služby RK

- **Ohodnocovanie nehnuteľnosti** na základe aktuálneho stavu trhu, príp. zabezpečenie znaleckého posudku
- **Hľadanie nehnuteľnosti** na kúpu podľa osobitých preferencií záujemcu + **zastupovanie kupujúceho** pri kúpe cez inú realitnú kanceláriu alebo od súkromnej osoby / firmy
- **Riešenie problémov** s nevysporiadanými nehnuteľnosťami pred predajom
- **Právne poradenstvo ohľadom nehnuteľností**
- **Hypotekárne poradenstvo** – hypotéky, spotrebné úvery na bývanie, stavebné sporenie, refinancovanie hypoték