

Deset jednoduchých kroků k úspěšné koupi bytu v Rezidenci Hostivař

Krok 1: Výběr bytu nebo ateliéru

Podívejte se na místo, ideálně za hezkého počasí. Při nákupu nemovitosti je sympatie k lokalitě, v níž se chystáte bydlet, jedním ze základních kritérií.

Podrobně si prostudujte informace Prodávajícího: zejména velikost, půdorys, cenu, vzory smluv, plochy místností... Všechno podstatné byste měli najít na webu www.geniusloci.cz, ale pokud ne, volejte nebo pište.

Pokud Vás nemovitost zaujala, můžeme Vám nezávazně byt nebo ateliér maximálně na týden předběžně rezervovat.

Promyslete si způsob financování, ověřte zásadně dostupnost hypotéky (s tím Vám umíme poradit a pomoci). Kontaktujte prodejce (Fašianok: 602 115 000, petr.fasianok@geniusloci.cz) a domluvte si schůzku k podpisu Rezervační smlouvy.

Krok 2: Podpis Rezervační smlouvy

Před podpisem si nechte vše, co Vás zajímá, podrobně vysvětlit. Do 5 dnů po podpisu ale už musíte poslat Rezervační poplatek 100.000,- Kč. (Když to neuděláte, nic se Vám nestane, ale byt bude nabízen dalším zájemcům, rezervace skončí.) Po přijetí Rezervačního poplatku Prodávající označí byt na webu jako Prodaný, dostanete mail s potvrzením přijetí platby.

Krok 3: Podpis Smlouvy o budoucí kupní smlouvě (SBKS)

Klient podepíše smlouvu a dostane zálohovou fakturu na 15% kupní ceny s detaily pro platbu. Po úhradě první splátky dostane mail potvrzující přijetí platby. (SBKS lze podepsat i současně s podpisem Rezervační smlouvy.)

Pak je dobré občas sledovat web a být informován o postupu výstavby...

Krok 4: Hrubá stavba dokončena

Po dokončení hrubé stavby zajistí Prodávající takzvané Prohlášení Vlastníka. To je dokument založený na přesném geodetickém zaměření každé Jednotky (bytu nebo ateliéru) včetně všech součástí. Katastrální úřad Prohlášení запиše a Jednotka začne formálně existovat. Lze ji už také využít jako zástavu pro případný hypoteční úvěr.

Krok 5: Prohlášení Vlastníka zapsáno v katastru

Přijde Vám faktura na druhou splátku ceny bytu ve výši 20% kupní ceny, společně s výpisem z katastru, prokazujícím existenci Jednotky. Uhradte ji prosím ve splatnosti. Následně dostanete mail s potvrzením přijetí platby.

Krok 6: Klientské změny bytu

V této době je již nutné si dobře promyslet jaké úpravy chcete v bytě udělat, jaké budete mít obklady, dveře, podlahy (vzorky standardního vybavení jsou na stavbě i na webu), kde chcete mít zásuvky, vypínače, anténu pro televizi, pračku...

Pak si domluvíte schůzku se stavbyvedoucím (Beran: 602 336 311, josef.beran@ante-ing.cz) a dojednáte technické detaily změn a jejich proveditelnost, odsouhlasíte cenu prací i materiálu a podepíšete "objednávku"

požadovaných klientských změn. Na základě této objednávky Vám mailem přijde faktura na cca 50% ceny klientských změn a úprav. Po jejím zaplacení budou zahájeny práce. Ve složitějších případech si určitě domluvíte další schůzky v průběhu úprav bytu.

Krok 7: Stavba dokončena a zkolaudována

Po kolaudaci a dokončení všech prací budete vyzváni k Předpřejímce bytu včetně hotových klientských změn. Domluvte si čas předem (Beran: 602 336 311, josef.beran@ante-ing.cz). Můžete si samozřejmě vzít sebou odborného poradce. Pokud je vše v pořádku, podpisem potvrdíte úspěšnou Předpřejímku. Na jejím základě vystavíme fakturu na doplatek ceny klientských změn.

Krok 8: Podpis Kupní Smlouvy a vklad do katastru

Před podpisem musíte úspěšně dokončit Předpřejímku bytu, doplatit cenu bytu (65% kupní ceny) případně s hypotékou (detaily viz SBKS) a cenu klientských změn. Po přijetí všech plateb a podpisu Kupní Smlouvy zajistí prodávající podání návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru. Zápis trvá cca 30 dnů, výpis s vaším jménem jako vlastníkem bytu vám přijde poštou. Majitelem bytu se stáváte "zpětně", tedy ke dni podání návrhu na vklad do katastru.

Krok 9: Převzetí bytu

Již po podpisu Kupní smlouvy Vám předáme protokolárně celý byt. Dostanete samozřejmě také klíče od bytu, společných prostor domu atd., Příručku uživatele a zaznamenáme společně stav instalovaných měřidel (voda, teplo...) A můžete se do svého nového bytu nastěhovat! Nezapomeňte co nejdříve uzavřít rozumné pojištění bytu.

Krok 10: Společenství vlastníků jednotek (SVJ)

Jakmile Prodávající prodá první tři byty, je ze zákona povinen založit pro dům SVJ a zajistit správu objektu. Zpravidla po třech měsících svolá SVJ shromáždění, kde zvolí nový výbor společenství. SVJ převezme péči o dům ve spolupráci se správcem. Neváhejte se na správě domu podílet!