



"cesta od snu k realitě"

Realitní kancelář založena především za účelem poskytování nadstandardního a kompletního realitního servisu klientům.

Naším hlavním posláním je plnit Vaše sny (a to nejen o bydlení)...

Naši makléři mají mnoholeté zkušenosti v realitním oboru a obchodu jako takovém.

Komfortně a s úsporou Vašeho času Vás provedeme celým procesem prodeje/koupe či pronájmu nemovitosti. Specializujeme se na zprostředkování prodeje či koupe nemovitostí, převod členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, a pronájmů bytů, rodinných domů i komerčních prostor.

Samozřejmostí pro nás je:

- kvalitní realitní a právní servis (vyhotovení veškeré smluvní dokumentace),
- poradenství v oblasti financování koupe nemovitostí,
- tržní ocenění nemovitosti, znalecké posudky,
- energetický štítek (PENB = Průkaz energetické náročnosti budovy),
- certifikace budov (prověření technického stavu nemovitostí),
- přepis dodávek energií,
- jednání s finančním úřadem - vypracování Přiznání k dani z nabytí nemovitostí,
- jednání s katastrálním úřadem,
- pojištění nemovitostí, domácností a jejího vybavení,
- pomoc při samotném stěhování - stěhovací služby, malíři, úklid nemovitostí aj.,
- správa a údržba nemovitostí - řemeslné práce, rekonstrukce, výměna oken, revize zařízení aj.,
- a mnoho dalšího ...

Ke všem klientům přistupujeme individuálně a přátelsky.

V případě projevení zájmu o spolupráci s naší realitní kanceláří za účelem koupě/pronájmu vyhovující nemovitosti Vás celým obchodem provedeme v těchto jednotlivých krocích:

- 1. Osobní schůzka s makléřem** - za účelem seznámení se a zjištění Vašich přesných kritérií na nemovitosti a finančních možnostech a to tak, aby i výsledná cena odpovídala stavu nemovitosti a aktuální situaci na trhu.
- 2. Uzavření zprostředkovatelské smlouvy** - veškeré naše smlouvy jsou transparentní a srozumitelné. Slouží spíše k potvrzení ústní dohody a strvzení jasných podmínek obchodu. Klient a jeho spokojenost je pro naši realitní kancelář to hlavní, smlouvy a provize je až produktem vedlejším.
- 3. Zařazení Vaší poptávky do databáze** - makléř zadá Vaše kritéria do našeho systému, kde budou denně srovnávány s aktuálně nabízenými nabídkami, v případě tohoto spárování Vám vyhovující nabídka bude zaslána na Vaš email. Samozřejmostí je i individuální vyhledávání pro Vás vhodné nemovitosti ve všech dostupných zdrojích.
- 4. Stanovení podmínek obchodu** - makléř pro Vás zajistí veškeré podmínky stanovené prodávajícím/pronajímatelem Vámi vybrané nemovitosti (cenu, příp. omezení, výši záloh na služby a dodávky energií, délku trvání nájemního vztahu, přesný termín nastěhování/předání nemovitosti aj.), na základě kterých se teprve rozhodnete, zda máte zájem nemovitost vidět i osobně na prohlídce.
- 5. Prodejní prohlídka** - veškeré termíny prohlídek na Vámi vybrané nemovitosti jsou s Vámi předem domluvené a těsně před termínem i závazně potvrzené. Při koupi nemovitosti doporučujeme využít služeb našich technických inspektorů, kteří Vám nemovitost odborně prověří a opatří certifikátem „Prověřená nemovitost“, vše lze zajistit při 2. prodejní prohlídce právě s tímto technickým dozorem nebo v jiný předem domluvený termín.
- 6. Rezervace Vámi zvolené nemovitosti** - v případě, že se rozhodnete si pronajmout/koupit Vámi vybranou nemovitost, prvním krokem by mělo být informování makléře o tomto rozhodnutí, na základě kterého makléř připraví návrh tzv. Smlouvy o rezervaci nemovitosti, kde na základě jejího podpisu složíte u naší realitní kanceláře rezervační poplatek (v předem dohodnuté výši), kterým si Vámi zvolenou nemovitost závazně rezervujete, a naše realitní kancelář tak získá čas na přípravu veškeré potřebné smluvní dokumentace. V tuto chvíli je příslušná nabídka nemovitosti stažena ze všech inzertních portálů.
- 7. Financování koupě nemovitosti** – v případě, že kupní cenu nemovitosti máte v plánu financovat z hypotečního či jiného obdobného úvěru, neváhejte se na tuto problematiku zeptat svého realitního makléře. Samozřejmostí je pro nás zajištění i Vašeho financování kupní ceny nemovitosti a to přes externí finanční společnost – v případě této dohody Vás bude příslušný hypoteční makléř kontaktovat max. do 24 hod. od předání Vašeho telefonického kontaktu. Z praxe můžeme jen doporučit spojení koupě i financování nemovitosti v rámci jedné společnosti (tzv. „pod jednou střechou“) - konkrétně to znamená, že Váš realitní makléř má díky úzké spolupráci s Vaším hypotečním makléřem veškeré informace vždy ihned.
- 8. Příprava smluvní dokumentace a její podpis** - naše realitní kancelář připravuje/zprostředkuje přípravu veškeré smluvní dokumentace (u PRONÁJMU: nájemní/podnájemní smlouva, předávací protokol, formuláře na převod dodávek energií aj.; u PRODEJE: smlouva, na základě které dochází k převodu vlastnického či užívací práva k nemovitosti, smlouva o advokátní úschově kupní ceny, advokátní úschova kupní ceny, vyhotovení návrhu na vklad vlastnického práva na příslušný katastrální úřad, předávací protokol, formuláře na převod dodávek energií aj.). Veškerou smluvní dokumentaci řeší naše realitní kancelář přes renomovanou advokátku sídlící na Praze 10, která je připravena s Vámi projednat jednotlivé kroky převodu nemovitosti či zodpovědět jakékoliv dotazy ke smluvní dokumentaci. Před samotným podpisem jakéhokoliv typu smlouvy je Vám vždy zasílán návrh k prostudování a případným úpravám. Pro zajištění Vašeho komfortu se veškeré podpisy převodních smluv (u prodeje) konají v naší kanceláři, u nájemních/podnájemních smluv se naopak snažíme podpis spojit i s faktickým předáním nemovitosti Vám do užívání, tedy na adrese Vámi pronajímané nemovitosti. Zároveň naše realitní kancelář uskutečňuje za Vás veškerá jednání s příslušným katastrálním úřadem (v případě koupi nemovitosti).
- 9. Předání nemovitosti** - v rámci přípravy smluvní dokumentace Vám naše realitní kancelář připraví i předávací protokol pro předání nemovitosti do Vašeho užívání, kde je kromě stávajícího stavu nemovitosti i uvedeno vybavení předávané současně s nemovitostí, příp. shledané nedostatky, stávající stavy měřidel

energií, počet předávaných klíčů aj. Součástí tohoto jsou i potřebné formuláře na převod dodávek energií, na vyžádání i fotodokumentace stávajícího stavu nemovitosti.

- 10. Finanční úřad (u koupi nemovitosti)** - jako kupující máte povinnost nejpozději do konce 3. kalendářního měsíce po kalendářním měsíci, v němž byl proveden vklad vlastnického práva na katastru nemovitostí ve Vaš prospěch, podat tzv. Přiznání k dani nabytí nemovitých věcí a zároveň uhradit na příslušný bankovní účet FÚ vyměřenou daň dle tohoto přiznání (ve většině případů tuto daň hradíte z vlastních finančních prostředků, a nezahrnuje se do částky, která je uložena v příslušně úschově společně s kupní cenou nemovitosti – notářské/advokátní/bankovní). Zároveň jste povinni nejpozději do 31.1. nového kalendářního roku podat tzv. Přiznání k dani z nemovitosti, na základě kterého Vám příslušný FÚ vyměří daň z nemovitosti, která je splatná vždy 1x ročně a to nejdéle do 31.5.
- 11. Vyúčtování služeb (u pronájmu nemovitosti)** - majitel (pronajímatel či správce objektu) je povinen min. 1x ročně provést konečné zúčtování všech uhrazených záloh na služby podle Vaší reálné spotřeby. Toto konečné vyúčtování je povinen Vám (většinou do 14 dnů od jeho obdržení) předložit a vyúčtovat s Vámi případné přeplatky či nedoplatky na zálohách. V případě přeplatku bývá standardním řešením jeho započtení na úhradu nově splatné zálohy či jeho jednorázové vyplacení na Vaš bankovní účet/v hotovosti. V případě nedoplatku je Vaší povinností jej bezodkladně uhradit, v tomto případě bývá stanovena nová výše záloh na služby.
- 12. Prodloužení nájemního vztahu (u pronájmu nemovitosti)** - nájemní/podnájemní smlouva bývá uzavírána ve většině případů na dobu určitou a to 1 roku, pro její prodloužení bývá ve smlouvě uvedené tzv. automatické prodloužení/opce. Toto můžete uplatnit v případě, pokud se s majitelem nemovitosti nedohodnete na ukončení nájemního vztahu k datu platnosti nájemní/podnájemní smlouvy nebo pokud není nájemní vztah nijak narušen (např. dlužnou úhradou nájemného, záloh na služby, nedodržování dalších ujednání smlouvy, aj.). V případě zájmu o prodloužení nájemního vztahu s majitelem Vámi pronajaté nemovitosti a zároveň při uzavření nájemní/podnájemní smlouvy přes naši realitní kancelář se na nás neváhejte kdykoliv obrátit ve věci vypracování dodatku k příslušné nájemní/podnájemní smlouvě.
- 13. Poprodejní servis** - zajištění pojištění nemovitosti, domácnosti a jejího vybavení (! Nezapomeňte, že Vaše nově pořízená nemovitost je nyní zcela nepojištěna !), stěhovacích služeb, malířů, řemeslných prací na drobné opravy, vyklízení nemovitostí aj.
- 14. A jaká je naše odměna???** Vaše spokojenost, úsměv na Vaší tváři, a případné zaslání referencí a doporučení Vaším známým, přátelům, rodině a kolegům :-)

Budeme moc rádi, když se s koupí / pronájemem nemovitosti obrátíte právě na naši realitní kancelář

Dream House Reality a jednoho z našich schopných makléřů ...