

Ghid

50

de lucruri pe care trebuie sa le stii cand
cumperi o locuinta noua

✦ ✦ ✦ faza de:



cautare

1. DECIDE-TE ce tip de locuinta cauti si care este destinatia sa!

a. Poate fi un studio (simplu sau dublu), 2 camere, 3 camere, 4 camere intr-un ansamblu de apartamente sau poate fi o vila intr-un ansamblu de vile (sau o combinatie intre ele)

b. Destinatia sa poate fi fie pentru a locui in ea efectiv, fie pentru investitie (inchiriere pe termen mediu si lung sau inchiriere pe termen scurt - regim hotelier sau Airbnb)



2. HOTARASTE-TE asupra unor zone principale de interes pentru tine. Vei cauta astfel mult mai focusat si vei salva o groaza de timp!

a. Daca este pentru rezidenta, cand alegi respectivele zone IA IN CALCUL urmatorii parametri:

- Cat de in siguranta te simti in zona in care se afla locuinta
- Apropierea de locul unde iti desfasori activitatea profesionala
- Apropierea de gradinita sau scoala copiilor tai
- Apropierea de un magazin comercial sau mall important in care sa iti faci cumparaturile
- Apropierea de o sala de fitness sau terenuri de sport unde sa te energizezi zilnic sau saptamanal
- Mijloace de transport public in cazul in care nu dispui de masina sau daca aceasta nu este disponibila in anumite zile/perioade
- Perspective de dezvoltare ale zonei (infrastructura, facilitati urbane)



b. Daca este in schimb pentru investitie, gandeste-te la alte puncte de cheie relevante:

- Apropierea de centrul orasului in care locuiesti sau de zone importante de business
- Mijloace de transport in comun cheie: aeroport, metrou, metrou usor, autobuze, taxi, Uber
- Apropierea de o zona importanta de distractii: restaurante, cafenele, pub-uri, cluburi, cinematograful (cum ar fi, de exemplu, Centrul Vechi din Bucuresti)
- Apropierea de un centru important de evenimente (Centru de conferinte, stadion, sala polivalenta)





3. GANDESTE-TE ce facilitati vrei sa cuprinda ansamblul in care iti doresti sa locuiesti sau sa investesti!

- Poate iti doresti un parc, un spatiu de joaca, o sala de gimnastica, locuri de parcare suficiente, inclusiv pentru biciclete, multa verdeata
- Sau poate iti doresti o piscina sau alte locuri de relaxare (cum ar fi o biblioteca in complex)
- De asemenea, poate iti doresti mai multe locuri de socializare (o cafenea, un social room cu board games, un spatiu de joaca indoor pentru copii)
- Indiferent ce iti doresti, fa-ti o lista cu facilitatile de baza, prioritare, pe care este musai ca ansamblul ales sa le cuprinda. Vei salva enorm de mult timp in cautare si mai departe in alegere



4. HOTARASTE-TE care este bugetul de investitii in aceasta achizitie! O tranzactie imobiliara inseamna mai multe categorii de cheltuieli, asa ca FII ATENT sa tii cont de ele cand iti faci bugetul

a. Categoriile de cheltuieli sunt urmatoarele:

- Pretul net al locuintei
- TVA-ul aferent locuintei, care poate fi:

1. 5% daca este sub 450.000 Lei si sub 120 mp utili, respectiv 250 mp teren (lot aferent imobilului sau cota indiviza din total daca sunt mai multe imobile). Poti achizitiona o singura data in viata pe cuplu (sot-sotie) cu 5% TVA
2. 0% daca este un complex nou ce a depasit 1 an de la primul 1 ianuarie dupa receptia imobilului (la terminarea lucrarilor)
3. TVA-ul curent in vigoare pentru toate celelalte cazuri (acum 19%)
4. 0% (taxare inversa) daca vei cumpara pe firma

- Taxele si onorariile notariale
- Comisioanele de vanzare ale consultantilor imobiliari - daca nu ai cerut tu direct consultantului sa caute o locuinta pentru tine, atunci acest comision ar trebui sa fie 0%
- Costurile de intretinere a locuintei si de mentenanta a complexului
- Impozitul pe proprietate pe care il vei plati anual dupa achizitionare
- Costurile de mobilare si decorare a locuintei in functie de scopul sau (rezidenta sau investitie)
Costuri de intretinere a echipamentelor din locuinta (centrala termica, calorifere, instalatii electrice, instalatii sanitare)



5. DACA vei cumpara cu finantare, afla ce suma iti poate finanta respectivul finantator (de regula o banca), in ce moment si in ce conditii!

a. Afla dinainte sa incepi cautarile - vei salva din nou enorm de mult timp!

b. ASIGURA-TE ca poti sustine rambursarea respectivului credit (ratele!) si ca poti trai la standardul de viata pe care ti-l doresti cu veniturile care iti raman (individuale sau pe familie)

c. Vei avea de rambursat sau de platit urmatoarele:

- Rata lunara efectiva (cuprinzand principalul de rambursat din creditul efectiv, dobanda si costurile aditionale). Dobanda anuala poate fi fixa sau variabila in functie de indicii ROBOR, EURIBOR sau LIBOR - afla aceste detalii
- Costuri aditionale: comisioane de administrare, comisioane la Fondul de Garantare (daca este vorba de programul Prima Casa)
- Diferente de curs valutar --> acorda ATENTIE acestui cost si negociaza cursul in prealabil cu banca sau cu dezvoltatorul
- Daca exista, rate blocate sub forma de provizioane (3 astfel de rate in cazul programului Prima Casa)

d. De asemenea, roaga-ti consultantul financiar sau bancar sa iti prezinte scenariul in care indicii in baza carora se calculeaza dobanda variabila ar creste si, astfel la cat iti va creste rata lunara efectiva. Urmareste apoi stirile macroeconomice si pregateste-te din timp daca Banca Nationala sau alte institutii care controleaza acesti indici anunta o majorare a acestora

6. HOTARASTE-TE asupra suprafetei de care vrei sa te bucuri in noua locuinta pe care o achizitionezi pentru tine sau pentru investitie!

- Fa-ti un calcul de suprafata pe camere (cat living, cat dormitor/dormitoare, cat bucatarie, cat bai, cat spatii de depozitare, cat terase sau gradina privata) si apoi insumeaza-le
- Fii ATENT ca multi dintre dezvoltatori iti prezinta suprafata construita in locul celei utile, care de fapt te intereseaza pe tine. Suprafata utila este cea relevanta, pe care efectiv poti sa calci, pe cand cea construita include si peretii dintre camere, peretii dintre locuinta ta si cea vecina, peretii exteriori si pereti comuni cu casa scarii. De multe ori, vei descoperi ca sunt incluse in aceasta suprafata construita si spatiile comune aferente locuintei, asa ca deschide ochii! Diferenta intre suprafata construita si cea utila este intre 14% si 20%

7. DECIDE-TE care este termenul maxim la care vrei sa te muti sau la care vrei sa il dai spre inchiriere

- Majoritatea ansamblurilor cu care vei intra in contact vor fi in diverse stadii de constructie, asa ca vei salva enorm de mult timp daca decizi care este termenul maxim pe care il poti accepta
- Afla pentru fiecare ansamblu pe care il cercetezi (la telefon, online sau din materialele de prezentare) cand va fi gata si verifica astfel daca se incadreaza in cerintele tale



8. CAUTA-TI locuinta eficient

- Recomandam www.imobiliare.ro sau www.storia.ro pentru o cautare rapida si o filtrare usoara printre oferte
- De asemenea, un bun loc in care poti sa intri in contact cu ofertele de locuinte noi sunt targurile imobiliare din orasul tau. Vei avea astfel ocazia sa intri in contact si cu oamenii din spatele dezvoltarilor imobiliare si sa alegi sa cumperi apoi de la cei care te inspira
- O a treia optiune excelenta este sa stabilesti o intalnire cu un consultant imobiliar care ti-a fost recomandat. Daca alegi ca acesta sa caute pentru tine, atunci este corect sa ii platesti serviciile si timpul pe care il va investi (de regula sub forma unui comision procentual sau a unui onorariu)

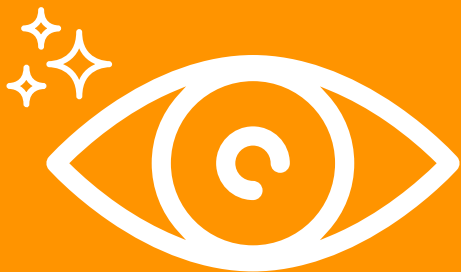
✦ ✦ ✦ faza de:



alegere

1. MERGI la prezentari/ vizionari:

- Este putin probabil sa te poti hotari asupra unei locuinte doar vazand-o pe Internet :)
- Prin urmare, dupa filtrarea initiala pe baza criteriilor de la Capitolul "I. Faza de cautare", mergi la prezentari, daca ansamblul este in constructie, sa primești absolut toate detaliile despre acesta, sau la vizionari, cand stadiul este avansat/ finalizat
- Sugestia noastra este sa iti pui cat mai multe intr-un timp cat mai scurt. Focusul pe acest subiect te va aduce aproape de decizie mai repede. Altfel vei avea tendinta la un moment dat sa iei decizia satul de prea mult timp investit si nu bazandu-te pe o analiza corecta a plusurilor si a minusurilor ofertelor pe care le-ai vazut



2. ANALIZEAZA locuintele alese pe indelete si pune cat mai multe intrebari consultantului

- Relevante in acest moment sunt: experienta dezvoltatorului si a companiei imobiliare ce il reprezinta, calitatea constructiei, finisajele, tipurile de apartamente disponibile, facilitatile, avansul cerut si termenul de livrare
- Vezi disponibilitatea locuintei vizate si identifica variante alternative



3. AFLA detalii despre viitorii tai vecini:

- Este ca la insuratoare, nu te casatoresti doar cu mireasa, ci și cu neamul ei :)
- E important ca noua comunitate din care vei face parte sa fie congruenta cu valorile si nevoile tale. De exemplu, daca ceea ce iti doresti este liniste, atunci alege un ansamblu in care majoritatea clientilor sa aiba varsta de minimum 30 de ani :)

4. VEZI ce posibilitati de personalizare sunt permise si realizabile.

- Poate fi alegerea finisajelor si a dotarilor, pot fi diverse pachete optionale pe care dezvoltatorul ti le ofera, pot fi diverse piese de mobilier ce pot fi achizitionate prin el la preturi mai bune
- De cele mai multe ori, daca vei cumpara intr-un stadiu mai incipient, vei fi recompensat cu o posibilitate de personalizare destul de larga

5. CONFRUNTA variantele, FA O LISTA pe hartie cu plusuri si minusuri - zona, etaj, facilitati, calitate a lucrarilor sau alte lucruri pe care le consideri esentiale

- Foloseste un formular de genul celui recomandat de The Concept la urmatorul link (Formular Top 3 Preferinte)
- Vei lua astfel decizia atat cu inima, dar si bazata pe niste date concrete, obiective



6. VERIFICA experienta dezvoltatorului atat pe piata din Romania (website-uri, portofolii, presa), cat si pe pietele internationale si alege sa cumperi de la dezvoltatori cu experienta si reputatie bune



7. VERIFICA experienta si imaginea companiei imobiliare care reprezinta dezvoltatorul si alege sa cumperi de la companii repute si de incredere

- Este deja recunoscut ca talentul este 1% inspiratie si 99% exercitiu. Nimeni nu poate contesta ca experienta intr-un domeniu, cu cat este mai mare, creste calitatea produsului sau serviciului livrat. Afla ce a mai facut inainte cel in mana caruia iti vei lasa banii. Experienta sa poate fi o garantie pentru tine, prin care vei castiga bani (cumparand ceva mai calitativ) si timp, pentru ca vei merge la sigur



8. CUMPARA de la oameni carora le pasa si care vor cu adevarat sa te ajute.

- Se spune ca daca vrei sa te asiguri ca doctorul tau iti recomanda tratamentul corect, atunci trebuie sa il intrebi daca el insusi ar lua acel tratament, daca ar fi in locul tau. Aceasta axioma este valabila in orice domeniu. Intreaba-ti direct consultantul daca el ar locui in ansamblul rezidential respectiv sau daca l-ar recomanda parintilor sau prietenilor sai. Nu uita sa il privesti in ochi pentru a-i vedea reactia :)

9. IDENTIFICA oportunitatea si actioneaza!

- O multime de tranzactii imobiliare pica pentru ca decizia de cumparare se ia greu si apar alti cumparatori mai hotarati care simt mai repede oportunitatea
- Fa un pas semnand un acord de rezervare!
- Cere ca taxa de rezervare sa iti fie returnata in cazul in care apar lucruri pe care nu le-ai cunoscut la primele discutii si care ti-ar dauna ulterior achizitiei



✦ ✦ ✦ faza de:



pre-
contractare

1. FA-ȚI un plan financiar al achizitiei ("cash flow")!

- Majoritatea locuintelor noi sunt achizitionate in diferite faze de constructie si cuprind ca principali pasi: Rezervarea (intre 1000 si 5000 Eur + TVA); Antecontractul (intre 5% si 50% avans); Contractul final de vanzare (restul valorii)
- Daca vei cumpara cu proprii tai bani, atunci asigura-te ca dispui de aceste sume la termenele stabilite contractual si, de asemenea, tine cont de toate celelalte categorii de cheltuieli (TVA, taxe si onorarii notariale, comisioane, costuri de intretinere, costuri de mentenanta - daca exista, impozit pe proprietate etc)
- Daca vei cumpara cu finantare (de la banca sau alti finantatori externi), atunci asigura-te ca sumele de care ai nevoie sunt acoperite de respectivul finantator la termenele stabilite si, de asemenea, ca poti sustine rambursarea respectivei finantari (ratele!)
- Ca sa salvezi timp, intreaba echipa dezvoltatorului daca ofera servicii de consultanta financiara si daca pot intermedia acest proces cu banca. Proiectele The Concept beneficiaza de acest serviciu si peste ani a salvat mii de ore din timpul clientilor nostri



2. CERE sa verifici documentele de proprietate

- Ne-am luat angajamentul sa verificam atent aceste documente pentru a salva timp si bani clientilor nostri. Mai exista si situatii in care sunt aruncate in piata oferte neverificate, desi au fost putine cazuri de neregularitate, inasa este bine sa te asiguri
- Asa ca, obtine titlul de proprietate (de regula un contract de vanzare-cumparare pe terenul pe care se construiește ansamblul) si autorizatia de construire si roaga un notar sau un avocat sa verifice documentele

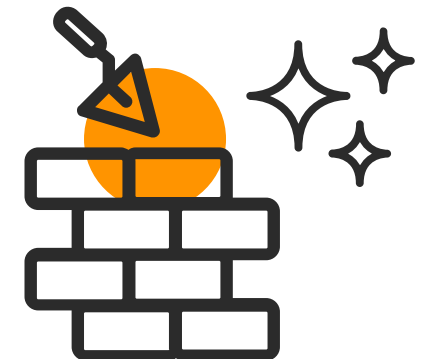
3. CERE un grafic de lucrari ca sa verifici respectarea termenului!

- Ia-ti un termen de gratie de cel puțin 3 luni (intarzieri ce pot surveni din cauza vremii, birocratiei autoritatilor publice sau altor factori greu controlabili precum crizele de personal din constructii)



4. VERIFICA stadiul real al constructiei

- Sa fie conform cu cele spuse de dezvoltator sau consultantii acestuia





5. VERIFICA draftul de antecontract înainte de intalnirea pentru semnare

- O tranzactie trece prin mai multe etape pana a fi finalizata. Pot fi intalnite sub diverse nume, dar, în mare, etapele sunt urmatoarele: rezervare, antecontract, contract final. Vei castiga timp pretios daca vei verifica drafturile in avans. Daca va exista o clauza pe care nu o intelegi, poti cere clarificari si, in plus, daca exista puncte pe care nu le poti accepta, le poti negocia in avans cu consultantul tau, fara presiunea timpului.

6. VERIFICA daca exista un set de reglementari interne ale ansamblului, cum ar fi un "Regulament de ordine interioara" între locatari

- Este de preferat sa existe. Astfel iti va asigura o viata linistita si in comuniune cu vecinii tai!

7. STABILESTE ce se intampla in cazul în care, din varii motive, nu poti continua contractul (cel de rezervare sau antecontract)

- Orice contract se semneaza pentru a fi dus la indeplinire. Totusi pe durata lui, pot interveni diverse schimbari de situatie care te pot pune in situatia de a nu il putea continua. Stabileste cu consultantul ce se intampla in acel caz
- Este o practica obisnuita ca taxa de rezervare sa se ramburseze integral daca partile nu semneaza antecontractul, din diverse motive. Cere acest lucru. Iti va oferi o liniste in plus sa faci un pas spre a semna acel acord de rezervare si a-ti bloca proprietatea dorita in asa fel incat sa nu-l pierzi



8. STABILESTE ce se intampla in cazul in care, din varii motive, dezvoltatorul nu finalizeaza la timp constructia

- Stabileste contractual care este perioada de gratie (de regula 3-6 luni) si ce se intampla dupa expirarea acesteia
- Dupa perioada de gratie standard, mai poate exista o prelungire suplimentara a termenului (stabileste cat!) in care dezvoltatorul va fi obligat la plata de penalitati.
- Daca in continuare, dupa expirarea acestui termen, locuinta nu este livrata, ai dreptul sa denunti contractul cu recuperarea integrala a sumelor si a unor sume suplimentare care sa iti acopere prejudiciul
- In aceasta parte a lumii, este obisnuit sa se intarzie termenele de livrare ale locuintelor. Intentiile bune de regula exista din partea dezvoltatorilor, constructia unei locuinte inseamna in sa o multime de terti de care depinzi pentru ducerea la indeplinire a proiectului: constructor, subcontractanti, furnizori de utilitati, autoritati publice, banci finantatoare

9. ASIGURA-TE ca platesti onorariul corect notarului

- Costurile notariale la antecontract si contractul final te vor costa in total in jur 2% din pretul de vanzare
- Onorariul notarial la antecontract este 1%, plus TVA, din avansul net platit. Intre antecontract si contractul final pot exista acte aditionale sau opinii notariale cerute de banci, al caror cost, in general, este de intre 150 si 200 de lei, plus TVA. Toate aceste costuri se vor scadea din onorariul notarial de la contractul de vanzare, daca vei lucra cu acelasi notar
- Onorariul corect este cel publicat în Monitorul Oficial al Romaniei, partea I, Nr. 133/22.II.2011. Il gasiti, mai simplu aici: <http://www.luju.ro/static/attachments/article/1091/MO%20133%20onorarii%20notari.pdf> , iar informatiile care te intereseaza sunt la pagina 29. Asigura-te ca notarul tau percepe aceste onorarii si ca nu isi adauga sume suplimentare
- Exista si reducere fata de aceste onorarii. Daca vei cumpara prin programul Prima Casa, reducerea este de 30%. Avocatii au suplimentar o reducere de 15%, magistratii de 30%, iar notarii de 90% din onorariu. Nu uita sa ceri reducerile daca esti intr-una dintre aceste categorii
- Pe langa onorariul notarului, la contractul final se plateste o taxă de intabulare de 0,15% pentru persoanele fizice si de 0,5% pentru persoanele juridice. Toate aceste onorarii se aplica la pretul de vanzare daca acesta depaseste grila aprobata de Camera Notarilor Publici. Dacă pretul de vanzare este sub grila, atunci se vor aplica pretului din această grila
- Daca semnezi printr-o procura, atunci suplimentar survine un cost de verificare al procurii de 15 lei, plus TVA, si un cost de legalizare al unei copii de 5 lei, plus TVA / pagina. Daca in spatele tau exista si o conventie matrimoniala, atunci se adauga un cost de 15 lei, plusTVA, de verificare a acesteia. Toate aceste verificari se platesc si la antecontract si la contractul final



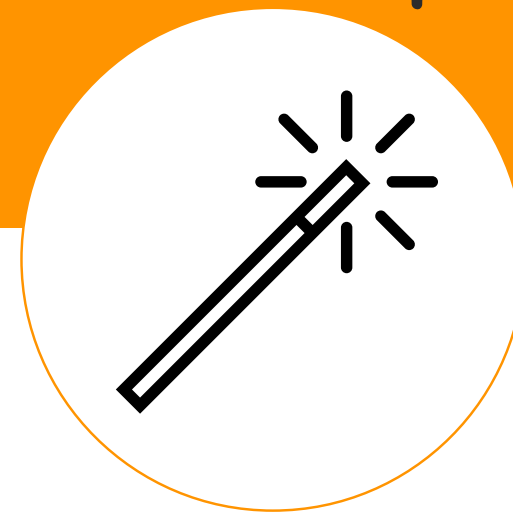
✦ ✦ ✦ faza de:



construcție

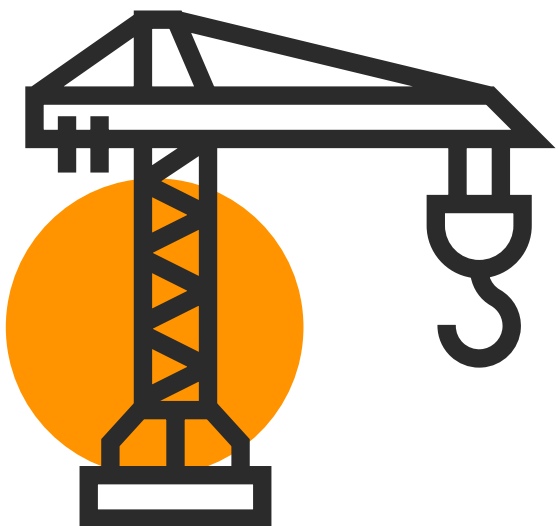
1 AFLA ce avantaje ofera consultantul tau daca il recomanzi mai departe

- Este o formulă “magica” prin care te vei asigura că isi va da interesul 100% pana la capat. Motivatia unor recomandari venite prin tine il va face sa dea totul sa te ajute in acest proces ca sa fii multumit la final



2. CERE consultantului tau sa te tina la curent cu evolutia lucrarilor

- Pe e-mail sau pe o pagina de Internet unde sa vizualizezi stadiul curent



3. AFLA care este perioada in care va trebui sa iti alegi finisajele si dotarile apartamentului (daca acest lucru este posibil)

- Asigura-te ca vei putea fi prezent atunci sau ca vei putea delega unui prieten de incredere sau specialist (designer interior, arhitect) sa o faca in locul tau
- Investeste atentie si focus. Finisajele alese vor fi probabil pentru cel putin 10 ani si vrei cu siguranta sa fii inconjurat de culorile si calitatea care iti asigure standardul de viata pe care ti-l doresti
- In fapt, finisajele sunt partea cea mai vizibila a locuintei tale, asa ca merita sa investesti timp si energie sa o faci sa fie a ta!

✦ ✦ ✦ faza de:



receptie

1. VERIFICA finisajele si dotarile care ți-au fost montate sa respecte standardul convenit cu dezvoltatorul

a. Iti recomandam un CHECKLIST pe baza caruia sa faci verificarea

- Gresie si faianta bai si bucatarie
- Parchet living si camere
- Usi interioare
- Usa exterioara
- Culorile peretilor pe fiecare camera
- Obiecte sanitare
- Diverse alte cerinte specifice

2. VERIFICA utilitatile

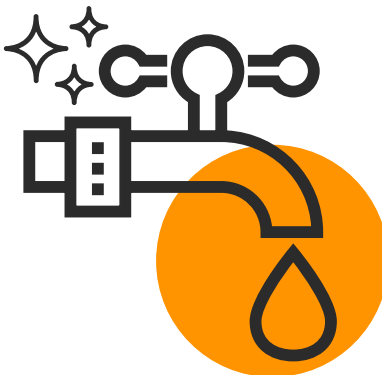
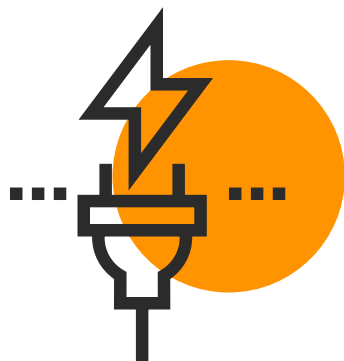
- Apa: porneste robinetele in bai si bucatarie
- Energie electrica: porneste lumina in locuinta
- Gaz: porneste aragazul sau centrala termica
- Telecomunicatii (Internet, telefonie, TV): verifica existenta prizelor si a contractelor cu furnizorii

3. VERIFICA instalatiile de apa curenta

- Verifica presiunea pe fiecare chiuveta si cada sau cabina de dus

4. VERIFICA instalatiile de scurgere

- Verifica conductele de sub fiecare chiuveta sau WC sa nu prezinte umezeala
- Daca exista sifon de pardoseala, verifica sa nu elibereze mirosuri neplacute. Poate fi semn pentru o defectiune de montaj



5. VERIFICA instalatiile de gaz si de incalzire

- Porneste aragazul si centrala termica si asigura-te ca nu simti mirosuri straine (de mercaptan)
- Daca ai centrala termica individuala, porneste-o pe modulul de iarna (de incalzire)
- Asteapta 1 minut si apoi verifica daca radiatoarele/caloriferele s-au incalzit
Daca sistemul de incalzire este centralizat, atunci urmareste instructiunile consultantului si verifica functionarea intregului sistem

6. NEAPARAT, VERIFICA existenta si functionarea SENZORULUI DE GAZ

- Testeaza functionarea lui lasand cateva secunde gazele sa se scurga din aragaz
- Daca trec mai mult de 10 secunde si acesta nu functioneaza, cere inlocuirea lui
ESTE POSIBIL CA ACEST TEST SA FIE CEL MAI IMPORTANT PE CARE IL FACI IN LOCUINTA TA!

7. VERIFICA calitatea apartamentului din punct de vedere energetic (izolatie,

● termosistem, certificat energetic)

Si daca acesta respecta specificatiile initial stabilite in antecontract



faza de:



**contractare
finala**

1. Cere sa iti fie mentionate in contract garanțiile post-vanzare

- Vei salva timp si bani daca vei avea aceste mentiuni facute in contractul de vanzare. Roaga sa fie mentionate si companiile subcontractante care ofera garantii pe lucrarile facute in cadrul proiectului
- Dezvoltatorul este oricum obligat de Codul Civil si Legea 10/1995 sa ofere garantii chiar daca acestea nu sunt mentionate in contract. Insa date mai clare in acest sens impreuna cu persoane de contact in cadrul companiilor responsabile iti vor salva timp si energie, daca va aparea o problema

2. Intreaba ce costuri survin post-vânzare

- Multe proiecte ascund in spatele unei promotii atragatoare costuri imense care te incarca post-vanzare, cum ar fi taxe de mentenanta, costuri de racordare la utilitati, "fee-uri" de management ale ansamblului. Este dreptul lor sa le ceara (mai putin costurile de racordare la utilitati, care in mod normal ar trebui finalizate la cheie), dar si dreptul tau sa le accepti sau nu

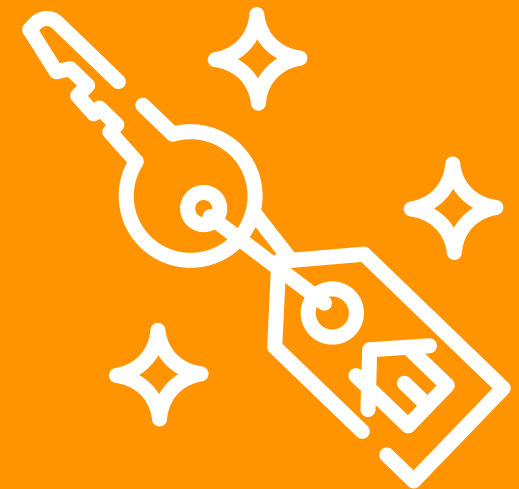


4. ASIGURA-TE ca dosarul contractului de vanzare va cuprinde urmatoarele

- Intabularea si cadastrul proprietatii
- Extras de carte funciara autentic
- Garantiile si documentatiile echipamentelor din locuinta (centrala termica, aer conditionat, usi, obiecte sanitare, instalatii)
- Contractele cu furnizorii de utilitati (apa, energie electrica, gaz, telecomunicatii)
- Certificat energetic
- Chei de acces (intrare locuinta, intrare bloc, interfon)
- Telecomenzi si termostate (aer conditionat si centrala termica)
- Facturile si dovezile tuturor platilor
- Contractul de finantare (daca vei cumpara printr-un credit)

3. CERE notarului sa iti arate extrasul de carte funciara al proprietatii

- Si asigura-te ca acesta sa fie liber de sarcini



5. CERE un manual de utilizare al apartamentului

- Care sa contina lucrurile de baza despre care trebuie sa stii pentru a te bucura in liniste de noua ta locuinta sau de noua ta investitie
- Acesta poate fi fie in format print, fie electronic

6. Verifica draftul de contract final înainte de intalnirea pentru semnare

- Daca va exista o clauza pe care nu o intelegi, poti cere clarificari si, in plus, daca exista puncte pe care nu le poti accepta, le poti negocia in avans cu consultantul tau, fara presiunea timpului
- Vei castiga enorm de mult timp daca vei avea totul pregatit pentru semnare cand ajungi in fata notarului, fara negocieri suplimentare

7. Daca vei cumpara cu finantare (credit), cere consultantului tau financiar sau bancar sa iti prezinte toate costurile finantarii

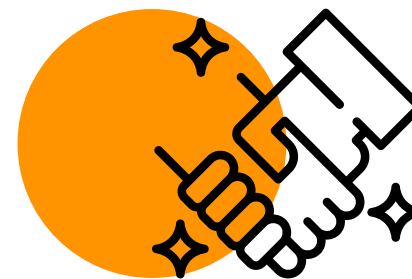
a. Acestea, de regula, sunt urmatoarele:

- Rata lunara efectiva (cuprinzand principalul de rambursat din creditul efectiv, dobanda si costurile aditionale)
- Dobanda anuala (fixa sau variabila in functie de indicii ROBOR, EURIBOR sau LIBOR)
- Costuri aditionale: comisioane de administrare, comisioane la Fondul de Garantare (daca este vorba de programul Prima Casa)
- Diferente de curs valutar --> acorda ATENTIE acestui cost si negociaza cursul in prealabil cu banca sau cu dezvoltatorul
- Daca exista, rate blocate sub forma de provizioane (3 astfel de rate in cazul programului Prima Casa)

b. De asemenea, roaga-ti consultantul sa iti prezinte scenariul in care indicii in baza carora se calculeaza dobanda variabila ar creste si, astfel la cat iti va creste rata lunara efectiva. Urmareste apoi stirile macroeconomice si pregateste-te din timp daca Banca Nationala sau alte institutii care controleaza acesti indici anunta o majorare a acestora

8. Asigura-te ca platesti onorariul corect notarului

- Onorariul corect este cel publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, Nr. 133/22.II.2011. Il gasiti, mai simplu aici: <http://www.luju.ro/static/attachments/article/1091/MO%200133%20onorarii%20notari.pdf> , iar informatiile care vă interesează sunt la pagina 29. Asigura-te ca notarul tau percepe aceste onorarii si ca nu isi adauga sume suplimentare
- Exista si reducere fata de aceste onorarii. Dacă veti cumpara prin programul Prima Casa, reducerea este de 30%. Avocatii au suplimentar o reducere de 15%, magistratii de 30%, iar notarii de 90% din onorariu. Nu uitati sa cereti reducerile daca sunteti intr-una dintre aceste categorii
- Pe langa onorariul notarului, la contractul final se plateste o taxa de intabulare de 0,15% pentru persoanele fizice si de 0,5% pentru persoanele juridice. Toate aceste onorarii se aplica la pretul de vanzare daca acesta depaseste grila aprobata de Camera Notarilor Publici. Dacă

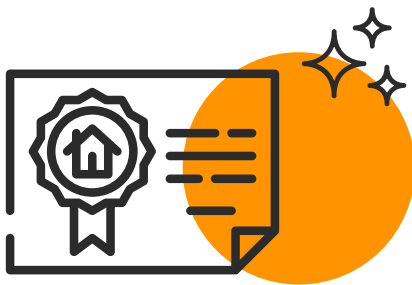


pretul de vanzare este sub grila, atunci se vor aplica pretului din această grila

- Daca semnezi printr-o procura, atunci suplimentar survine un cost de verificare al procurii de 15 lei, plus TVA, si un cost de legalizare al unei copii de 5 lei, plus TVA / pagina. Daca exista si o conventie matrimoniala, atunci se adauga un cost de 15 lei, plus TVA, de verificare a acesteia. Toate aceste verificari se platesc si la antecontract și la contractul final
- Costurile notariale de la contractul final impreuna cu cele survenite pana la acel moment (antecontract, acte aditionale) ar trebui sa insumeze maxim 2% din pretul de vanzare



post
cumparare



1. Pune-ti in functiune centrala termica si apoi, verifica centrala termica o data la doi ani cu companiile autorizate

- Daca este centrala individuala, atunci verifica documentatiile primite la semnarea contractului final de vanzare. Vei gasi acolo datele companiilor acreditate pentru acest proces si apeleaza una dintre ele
- Daca este centrala de ansamblu, atunci documentatiile trebuie sa fie in posesia Asociatiei de locatari sau a unui membru desemnat sa o infiinteze. Aminteste-le celor care se ocupa de bunul mers al Asociatiei ca trebuie sa gestioneze aceasta verificare a centralei termice
- Costul verificarilor si punerilor in functiune este intre 100 si 300 lei pe eveniment

2. Schimba-ti rolul fiscal

a. Ca sa castigi timp, iata aici care sunt actele necesare:

- Actul de proprietate (contractul de vanzare al locuintei)
- Cadastrul locuintei
- Act de identitate al proprietarului
- Procura notariala daca se ocupa altcineva decat proprietarul

b. La sediul Directiei pentru Impozite si Taxe Locale de care apartii vei completa urmatoarele documente:

- Declaratia tip de impunere pentru stabilirea impozitului pe cladiri
- Declaratia tip de impunere pentru stabilirea impozitului pe teren (daca ai cumparat si loc de parcare)
- Declaratia speciala de impunere pentru stabilirea impozitului pe cladiri majorat, in cazul persoanelor fizice detinatoare a mai multor cladiri (daca este cazul)

3. Schimba contractul de furnizare gaz pe numele tau

a. Click pe furnizorul de gaze naturale ales pentru a gasi cel mai apropiat birou al furnizorului tau:

- Engie (GDF Suez)
- Gaz Sud

b. Gasiti actele necesare pentru schimbarea titularului contractului cu un click pe furnizorul ales

- Engie (GDF Suez)
- Gaz Sud

c. Sfatul nostru: du-te dimineata la prima ora! O sa vezi de ce :)

4. Schimba contractul de furnizare energie electrica pe numele tau

a. Click pe furnizorul de energie electrica ales pentru a gasi cel mai apropiat birou al furnizorului tau:

- Enel - Acum ai si varianta online de schimbare a titularului fara sa mai fie nevoie sa te deplasezi. Click aici
- Digi Energy

b. Gasiti actele necesare pentru schimbarea titularului contractului cu un click pe furnizorul ales

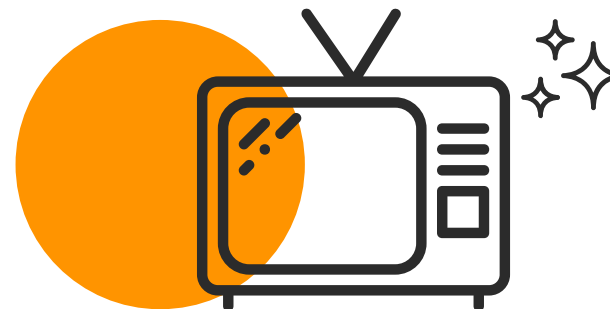
- Enel pentru Bucuresti si Giurgiu
- Digi Energy
- Sfatul de mai sus se aplica si aici :)



5. Conecteaza-te la Internet/TV

a. Click aici pentru a alege dintre furnizorii de astfel de servicii

- Digi (RCS & RDS)
- UPC



6. Inscris-te in Asociatia de locatari sau ajuta la infiintarea ei

a. Cere consultantului tau datele de contact ale presedintelui asociatiei de locatari sau al managerului administrativ al complexului si solicita sa te inscrii in cadrul ei;

b. Daca aceasta nu a fost inca infiintata, gaseste aici actul constitutiv al carui tabel sa il adaptezi la numarul de locuinte din ansamblul tau;

c. Printeaza-l si posteaza-l pe usa de intrare in ansamblu, daca nu a facut-o altcineva pana acum;

d. In acest fel, dupa ce numarul necesar de semnaturi se va indeplini, poti organiza prima intalnire cu ceilalti locatari pentru a va organiza spre infiintarea asociatiei

e. Gaseste mai jos documentele suplimentare necesare infiintarii asociatiei de proprietari si salveaza astfel timp pretios nemafiind necesar sa rascolesti Internetul in cautare de informatii:

- Statutul asociatiei de proprietari
- Proces-Verbal al Adunarii Generale de constituire a Asociatiei de Proprietari
- Acord de asociere privind constituirea Asociatiei de Proprietari



THE CONCEPT®

— real estate advisers —