

INFORMACJE DLA SPRZEDAJĄCYCH

Przed podpisaniem umowy o pośrednictwo w sprzedaży/wynajmie/dzierżawie nieruchomości konieczne jest:

1) **ustalenie ceny/czynszu ofertowej/go nieruchomości** - właściciel nieruchomości zleca na piśmie określenie wartości rynkowej. Koszt oględzin oraz analizy rynkowej 150-500 zł (na terenie Polski) – o ile zostanie podpisana umowa o pośrednictwo, koszt odejmowany jest od prowizji). Opinię pisemną wydajemy na życzenie po dopłacie 100 zł. **Zlecenie to nie rodzi obowiązku zgłaszania oferty do sprzedaży/wynajmu w naszym biurze.**

2) **dostarczenie do biura firmy kompletu dokumentów** dotyczące osoby i pozwalające na określenie stanu prawnego nieruchomości. **Przed zgłoszeniem oferty należy przygotować dokumenty.**

Jeśli sprzedajesz działkę:

- podstawa nabycia - akt notarialny umowy sprzedaży czy darowizny
- aktualny odpis z księgi wieczystej (z ostatnich 3 miesięcy)
- aktualny wypis i wyrys z rejestru gruntów
- aktualne zaświadczenie o przeznaczeniu działki w planie zagospodarowania przestrzennego miasta lub gminy (lub zaświadczenie o braku aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla danej działki)
- mapa ewidencyjna
- decyzja o wysokości podatku od nieruchomości
- jeśli działka jest w użytkowaniu wieczystym - konieczna jest umowa o ustanowienie tego prawa i decyzja o wysokości opłaty rocznej
- jeśli nieruchomość została odziedziczona - postanowienie o nabyciu spadku oraz zaświadczenie o uiszczeniu podatku od spadku

Jeśli sprzedajesz dom (nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym):

- podstawa nabycia - akt notarialny umowy sprzedaży czy darowizny
- aktualny odpis z księgi wieczystej (z ujawnionym budynkiem)
- aktualny wypis i wyrys z rejestru gruntów
- aktualne zaświadczenie o przeznaczeniu działki w planie zagospodarowania przestrzennego miasta lub gminy
- mapa ewidencyjna (np. wyrys z rejestru gruntów)
- decyzja o wysokości podatku od nieruchomości
- zaświadczenie o wymeldowaniu mieszkańców
- dokumentacja techniczna
- jeśli nieruchomość została odziedziczona - postanowienie o nabyciu spadku oraz zaświadczenie o uiszczeniu podatku od spadku

Jeśli sprzedajesz dom w trakcie budowy:

- podstawa nabycia - akt notarialny umowy sprzedaży czy darowizny lub postanowienie sądu o nabyciu nieruchomości w drodze spadku
- aktualny odpis z księgi wieczystej
- aktualny wypis i wyrys z rejestru gruntów
- aktualne zaświadczenie o przeznaczeniu działki w planie zagospodarowania przestrzennego miasta lub gminy (lub zaświadczenie o braku aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego)
- pozwolenie na budowę (z klauzulą ostateczności nadaną przez odpowiedni organ UM)
- dziennik budowy (przerwy w zapisach muszą być krótsze niż 2 lata, aby pozwolenie na budowę nie wygasło)
- dokumentacja techniczna budynku - projekt budowlany

Jeśli sprzedajesz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu:

- zaświadczenie ze spółdzielni o przydziale mieszkania
- dokument świadczący o uzupełnieniu wkładu budowlanego
- aktualne zaświadczenie ze spółdzielni, że klient jest członkiem spółdzielni i że przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wraz z opisem danego lokalu.
- aktualne zaświadczenie o braku zaległości finansowych klienta w stosunku do spółdzielni
- zaświadczenie o wymeldowaniu mieszkańców
- aktualny odpis z księgi wieczystej (o ile lokal KW posiada)

W przypadku, kiedy lokal nie posiada KW, a kupujący chce założyć KW (np. jeśli nabywa nieruchomości z kredytu) potrzebne są dodatkowo:

- aktualny odpis z księgi wieczystej działki, na której znajduje się budynek wielorodzinny
- aktualny wypis i wyrys z rejestru gruntów działki, na której znajduje się budynek wielorodzinny

Uwagi

Zaświadczenia wydane przez spółdzielnię mogą być na jednym dokumencie

Jeśli sprzedajesz własnościowe prawo do lokalu (mieszkanie własnościowe):

- podstawa nabycia - akt notarialny umowy sprzedaży czy darowizny lub postanowienie sądu o nabyciu nieruchomości w drodze spadku
- aktualny odpis z księgi wieczystej
- zaświadczenie aktualne o braku zaległości finansowych klienta w stosunku do wspólnoty/spółdzielni
- zaświadczenie o wymeldowaniu mieszkańców

Czynności Pośrednika wykonywane po podpisaniu umowy na wyłączność lub umowy na wyłączność z klauzulą „kupujący nie płaci prowizji”.

Przyjmujemy oferty do sprzedaży na terenie całego kraju, na zasadach wyłączności inwestując własne środki w szeroką reklamę między innymi poprzez:

1. Dokonanie oględzin w terenie i sporządzenie dokumentacji zdjęciowej.
2. Skompletowanie przedłożonej przez Zamawiającego dokumentacji dotyczącej przedmiotu sprzedaży oraz sprawdzenie jego aktualnego stanu prawnego umożliwiającego przeniesienie prawa do Nieruchomości.
3. Wykonanie reklamy wizualnej w Internecie na stronach www.galaprojekt.com, www.galaprojekt-gratka.pl, www.galaprojekt.oferty.net, www.nieruchomosci.pl, www.money.pl, www.budujemydom.pl, www.morizon.pl www.oferty-dom.pl.
4. Wykonanie prezentacji oferty w katalogu ogłoszeń biura, wysłanie oferty do wspólnego oferowania biur współpracującym.
5. Sporządzenie i emisja reklamy prasowej, prezentacja oferty na Targach Nieruchomości 2 razy w roku, prezentowanie oferty swoim klientom.
6. Zawieszenie firmowego transparentu o sprzedaży wprost na nieruchomości .

Dodatkowym naszym atutem skorzystania z usług naszej jest to, że zawsze wstępnie sprawdzamy nabywcę pod kątem możliwości nabycia. Często pomagamy nabywcy znaleźć źródło sfinansowania wymarzonej nieruchomości.

W razie potrzeby dysponujemy wszystkimi wnioskami do urzędów aby uzyskać niezbędne zaświadczenia i odpisy.

Przyjmujemy nieruchomości do sprzedaży przeważnie na zasadach wyłączności zazwyczaj na okres jednego roku przy domach obiektach i działkach, przy mieszkaniach może być to krótszy okres.

Przed podpisaniem umowy: wydajemy Zlecającemu projekt, oglądamy nieruchomość sporządzając dokumentację zdjęciową, sugerujemy jej cenę rynkową, ustalamy stan prawny nieruchomości. Warunki umowy pośrednictwa są uzgadniane ze Zlecającym indywidualnie.

Umowę sporządzamy na podstawie danych z dowodów osobistych (plus nr NIP) , przedłożonych dokumentów i ceny uzgodnionej ze Sprzedającym.

6. Umowę o pośrednictwo w sprzedaży/najmie/dzierżawie nieruchomości podpisują wszyscy współwłaściciele lub przekazują pełnomocnictwo notarialne jednej osobie.

Nie podejmujemy żadnych działań bez wymaganego kompletu dokumentów i uzyskania podpisów wszystkich właścicieli. Prowizja w naszej firmie jest zwyczajowo przyjęta na tym rynku- za pośrednictwo sprzedaży nieruchomości wynosi 3 % ceny ofertowej, a przy ofertach bezpośrednich 5 do 6% i od Kupującego nie pobieramy prowizji i nie żądamy podpisania umowy , przy wynajmie jednomiesięczny czynsz najmu.

Ustalona z góry prowizja umożliwia nam zaplanowanie wydatków w szeroką reklamę.

Zapewniamy fachową obsługę zespołu specjalistów zawsze gotowych służyć pomocą w tym: **Licencjonowanego Pośrednika** w obrocie nieruchomościami nr licencji **4805** – mgr inż. **Jadwigę Gałka** oraz mgr inż. **Katarzynę Kołodziejską** – Architektka- posiadająca uprawnienia budowlane bez ograniczeń.

Należymy do Śródkowopomorskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości .

Wybierz nas jako Twojego partnera, który pomoże Ci w sprzedaży/wynajmie/dzierżawie nieruchomości. Z nami osiągniesz rezultat skutecznej sprzedaży lub zakupu wymarzonej nieruchomości.