



OPISAS[®]

OVERSEAS PROPERTY INVESTMENT SOLUTIONS AND SERVICES

Často kladené otázky (FAQ)



www.opisas.com

OBSAH USA

01

Všeobecné informácie

02

Právne a finančné záležitosti

03

Postup pri kúpe

04

Pokúpna podpora / Správa
nehnutelnosti

05

Predaj

01

Všeobecné informácie



Musím sa stať občanom USA, aby som si mohol kúpiť dom v USA?

Nie, nepotrebujete občianstvo ani zelenú kartu, no budete potrebovať Individuálne identifikačné číslo platcu dane (ITIN) alebo Identifikačné číslo zamestnávateľa (EIN), ak si zakladáte aj firmu. Toto sú daňové identifikačné čísla pre zahraničných občanov, ktorí také číslo potrebujú, a ktorí nie sú spôsobilí mať číslo sociálneho zabezpečenia.



Potrebujem vízum na vstup do USA? Čo je ESTA?

ESTA je elektronická autorizácia pre vstup do krajiny. Zahraniční cestujúci, ktorí môžu do USA vstúpiť v rámci programu bezvízového styku teraz podliehajú zvýšeným bezpečnostným požiadavkám, a budú musieť zaplatiť správny poplatok. Všetci cestujúci, ktorí spĺňajú predpoklad na vstup do USA v rámci programu bezvízového styku, musia požiadať o autorizáciu, a potom zaplatiť poplatok nasledovným spôsobom:

Detaily ohľadom programu bezvízového styku, ako aj link k online prihláške nájdete na stránke:

<https://www.estavisaonline.org/>



Mal by som uzavrieť poistenie domácnosti?

Je to plne na vás, majiteľovi nehnuteľnosti. Väčšina správcov nehnuteľností však žiada takéto poistenie na ochranu všetkých strán, vrátane samotného správcu. Silne sa však odporúča, aby ste poistenie domácnosti uzavreli, ochránite tak svoj domov v prípade živeľnej pohromy, ohňa, blesku, uragánu alebo inej okolnosti. Mali by ste sa vždy informovať u svojej poisťovne, aby ste mali jasno, čo JE a čo NIE JE zahrnuté v poisťnej zmluve.



Aké udalosti pokrýva poisťná zmluva?

Poisťné zmluvy sa môžu líšiť, všetky poistenia domácnosti však pokrývajú veľké poisťné udalosti, akými sú:

- Havárie a škody v samotnej domácnosti, ako aj iných objektoch na pozemku (prasknuté potrubia, poškodenie klimatizácie, požiare);
- Havárie alebo poškodenie predmetov osobného vlastníctva v dome alebo iných objektoch; a
- Úrazy a ublíženie tretím osobám (zvyčajne hostí alebo iných návštevníkov vo vašom dome).

S akými prevádzkovými nákladmi je potrebné počítať pri kúpe/vlastníctve nehnuteľnosti v USA?

S nehnuteľnosťou sú spojené tri hlavné prevádzkové náklady:

Daň z nehnuteľnosti, ktorá sa pohybuje medzi 1% a 2% všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je približne o 35 - 40% nižšia ako aktuálna trhovacia cena. Daň z nehnuteľnosti je plne zúžitkovaná štátom a výdavky na federálnu infraštruktúru možno preveriť na internete. Daň z nehnuteľnosti sa platí v rozličných termínoch určených štátom, je to ale väčšinou raz ročne alebo raz za dva roky.

Poplatky spoločenstva vlastníkov bytov, ktoré sa platia mesačne, zahŕňajú poisťovné správy a bežné výdavky na údržbu spoločných priestorov, vrátane, no nie výlučne, fasády a strechy domu.

Poplatok za správu nehnuteľnosti, splatný mesačne, ktorý sa hradí správcovi nehnuteľnosti spravujúcemu nehnuteľnosť. Poplatok je určený ako isté percento z mesačného nájomného, zvyčajne medzi 8% a 12%. Tento poplatok zahŕňa služby, akými sú vytvorenie účtu na réžie, platba daní, inkaso nájomného, platby majiteľa a mnohé ďalšie služby.

Ako viem otvoriť osobný alebo firemný účet v USA?

OPISAS vám pomôže pri každom kroku; máme dohodu s mnohými poprednými bankami v Amerike, a vieme vám pomôcť počas celého procesu otvorenia firemného alebo osobného bežného účtu s internet bankingom a debetnou kartou VISA.

Ako otvorím osobný účet v USA v mene svojej novej spoločnosti?

OPISAS vám pomôže pri každom kroku; máme dohodu s mnohými poprednými bankami v Amerike a vieme vám otvoriť bežný účet s internet bankingom a debetnou kartou VISA.

02

Právne a finančné záležitosti

Na kúpu nehnuteľnosti si chcem založiť spoločnosť LLC (s.r.o.), ako mám postupovať?

LLC (Limited Liability Company) je druhom spoločnosti s ručením obmedzením, a možno ju založiť cez internet na stránke www.sunbiz.org. OPISAS vám vie poradiť pri jej zakladaní, a podnikúť potrebné kroky k získaniu identifikačného čísla zamestnávateľa (EIN), nevyhnutného pre aktiváciu spoločnosti.

Musím si založiť firmu (LLC) k tomu, aby som si mohol kúpiť nehnuteľnosť v USA?

Nie; avšak OPISAS to odporúča, a vie pomôcť so všetkými detailami pri jej zakladaní.

Náklady na kúpu nehnuteľnosti v USA sú rovnaké pre fyzické osoby a spoločnosti. Z hľadiska amerických daní je ale výhodnejšie kupovať ako firma, pretože náklady možno odpísať z daní (vrátane letenky do miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza, nákladov na bývanie, nákladov na údržbu a správu, atď). Zahnuté je aj znehodnotenie jednotky, ktoré sa počíta po 27 rokoch, teda 1/27 kúpnej ceny.

Aký predmet podnikania firmy, ktorú budem registrovať, je najvýhodnejší pri kúpe nehnuteľnosti v USA?

V USA, tak ako aj v UK, predmet podnikania nie je prísne viazaný a môže sa vzťahovať na viac ako jeden typ činnosti. Je to veľmi široký pojem, a zahŕňa „akúkoľvek činnosť, ktorú možno vykonávať v štáte“, s výnimkou niektorých činností, akými sú bankové alebo trastové činnosti, export-import, a iné.

Aké sú v USA náklady na udržanie spoločnosti v chode?

Náklady na obnovenie registrácie v USA sú 138,75 USD ročne. Je to veľmi jednoduchý úkon, a zákazník ho vie vykonať rýchlo a jednoducho online na stránke www.sunbiz.org. Prípadne túto registráciu môžu predĺžiť aj zamestnanci OPISAS bez ďalších poplatkov.



Aké sú ročné náklady na účtovníctvo v USA?

OPISAS dosiahla dohodu s americkou spoločnosťou daňových poradcov, že poskytne cenu medzi 500 a 800 USD pre spoločnosti s jediným zamestnancom, v závislosti od počtu a rozsahu operácií spoločnosti.



Aká je daň z príjmu spoločnosti v USA?

Vzhľadom na svoju formu, jednotlivé štáty USA majú rozličnú výšku daní.

Daň z príjmu sa skladá z:

FEDERÁLNA DAŇ, ktorá je rovnaká vo všetkých štátoch únie, pre fyzické osoby aj spoločnosti. Táto daň sa pohybuje v rozmedzí 15% až 38%.

ŠTÁTNA DAŇ, ktorej výšku stanovuje každý štát individuálne.

Vo väčšine prípadov, spoločnosť, ktorá vlastní obmedzený počet nehnuteľností, bude patriť do kategórie s minimálnou hodnotou (a preto nebude musieť platiť žiadne dane), a to vďaka odpisu takmer všetkých nákladov z celkových daní.



Ako si zarezervovať nehnuteľnosť?

Rezervačný formulár

Začnite proces kúpy nehnuteľnosti cez firmu OPISAS tak, že vyplníte nižšie uvedený rezervačný formulár. Vyplňte všetky detaily kupujúceho, a v spodnej časti formulára označte, že súhlasíte s podmienkami zmluvy. K vyplnenému formuláru je potrebné priložiť potvrdenie o úhrade administratívneho poplatku. Tento poplatok zahŕňa návrh zmluvy, registráciu nehnuteľnosti, pomernú časť dane a náklady spojené s uzatvorením zmluvy. Počítajte s ďalšími nákladmi, ak si chcete založiť aj americkú spoločnosť LLC (s.r.o.) (vrátane sídla firmy, poštovej adresy a identifikačného čísla zamestnávateľa EIN).

Kúpna zmluva

Vašu rezerváciu potvrdíte tým, že zaplatíte depozit. Následne nám musíte doručiť kópiu pasu a vyplnenú dohodu o rezervácii, na základe ktorých bude vypracovaná štandardná floridská kúpna zmluva. Tento vyše desaťstranový dokument bude obsahovať všetky detaily kupujúceho aj predávajúceho, detaily o nehnuteľnosti, plán platieb, dátum uzatvorenia zmluvy a ďalšie informácie súvisiace s podmienkami predaja nehnuteľnosti. Zmluva sa po jej podpise kupujúcim a predávajúcim pošle stanovenej spoločnosti na skúmanie vlastníckeho práva, ktorá vykoná potrebné kroky a pripraví zmluvnú dokumentáciu.

Zmluvná dokumentácia

Hneď ako je transakcia pripravená, kupujúci a predávajúci dostanú záverečný výkaz od spoločnosti na skúmanie vlastníckeho práva/sprostredkovateľa zúčtovania, ktorého stanovil predávajúci. Štandardný výkaz o vysporiadaní, známy aj ako výkaz amerického ministerstva výstavby a rozvoja bývania (U.S Department of Housing and Urban Development HUD) bude obsahovať všetky sumy súvisiace s kúpou nehnuteľnosti, vrátane daní, pomerného nájomného, nákladov spojených s uzatvorením zmluvy, nákladov na poistenie vlastníckych nárokov, a ďalších.

Náklady spojené s uzatvorením zmluvy

Náklady na uzatvorenie zmluvy a následne zmluvy o prevode nehnuteľnosti sa môžu líšiť v závislosti od honorára právnicka spoločnosti na skúmanie vlastníckeho práva, ktorá uzatvorenie zmluvy sprostredkovala.

List vlastníctva?

Kupujúci do štyroch týždňov od uzatvorenia zmluvy dostane poštou originál listu vlastníctva s poistnou zmluvou v prílohe, obe vydané spoločnosťou na skúmanie vlastníckeho práva. Tieto doklady potvrdzujú, že bola nehnuteľnosť právne prepísaná na meno nového majiteľa. List vlastníctva je k dispozícii v elektronickom formáte v regionálnom verejnom archíve a zvyčajne ho je možné nahliadnuť do 7 dní od zaplatenia. Na požiadanie je možné kupujúcemu e-mailom zaslať jeden exemplár v elektronickej podobe.



S akými nákladmi na uzatvorenie zmluvy je potrebné počítať pri kúpe nehnuteľnosti?

Náklady na uzatvorenie zmluvy a s ňou súvisiacej zmluvy o prevode nehnuteľnosti sa môžu líšiť v závislosti od honorára právnika alebo spoločnosti na skúmanie vlastníckeho práva, ktorá sprostredkovala uzatvorenie zmluvy; je to približne 1% až 3% z celkovej odhadovanej ceny nehnuteľnosti.

Nižšie nájdete očakávané náklady počas kúpy nehnuteľnosti:

- Súdne výdavky / poplatky za uzatvorenie zmluvy \$400.
- Registračná daň približne 0,6% z kúpnej ceny.
- Ďalšie náklady vo výške okolo \$300. Tieto náklady zahŕňajú poplatky za kolky, fixné náklady, teda výdavky za poštové a kuriérske služby, poplatky za bankový prevod, atď.
- Prípadné predávajúcim neuhradené poplatky spoločenstva vlastníkov bytu.
- Províziu pre makléra.
- Správne poplatky.

Administratívny poplatok je vo výške \$3 200 (ak má kupujúci záujem o registráciu spoločnosti LLC, tento poplatok je \$4 000).

Čo je poistenie spoločenstva vlastníkov bytov (HOA) alebo spoločenstva vlastníkov bytových jednotiek (COA)?

Spoločenstvo vlastníkov bytov (anglická skratka HOA) je organizácia, ktorá dohliada na verejné sídliská, bytové komplexy alebo podobné obytné domy, ktorej členovia sú zodpovední za vytváranie a dodržovanie pravidiel. Toto spoločenstvo často vyberá poplatky alebo príspevky, z ktorých financuje údržbu a starostlivosť o verejné priestory, akými sú parky a plavárne.

Poistenie spoločenstva vlastníkov je určené na pokrytie tohto spoločenstva, jeho členov a vonkajších prvkov, vrátane strechy, ako aj fyzického majetku (ak taký vlastní) pred poistnými udalosťami súvisiacimi s nehnuteľnosťou a zodpovednosťou za ňu. Vďaka poisteniu spoločenstva vlastníkov bytov sa môžete vyhnúť mnohým z najčastejších problémov, s ktorými sa spoločenstvá stretávajú.

Na aké riziká sa vzťahuje poistenie spoločenstva vlastníkov bytov?

Bytové jednotky musia mať minimálne poistné pokrytie cez hlavnú poisťku, ktorá sa líši od poistenia domácnosti uzavretého pre vašu konkrétnu domácnosť.

Hlavná poisťka bytovej jednotky pokrýva poistné udalosti, väčšie práce a opravy škôd na spoločných priestoroch domu vzniknutých pri nepriaznivom počasí. Udalosti, na ktoré sa poistná zmluva vzťahuje sú uvedené v zmluve, a zvyčajne zahŕňajú prírodné pohromy, hurikán, zemetrasenie, záplavy, požiare a vandalizmus. Poistenie rizík pre HOA vystavuje komerčná poisťovňa. Krytie hlavnej poisťky sa môže líšiť v závislosti od požiadaviek bytového domu a zákonov daného štátu.

Poistenie zodpovednosti za škody chráni spoločenstvo proti poistným udalostiam vzniklým z úrazov alebo škôd na nehnuteľnosti, za ktoré je spoločenstvo právne zodpovedné, a ktoré sú spôsobené udalosťou, ktorá je uvedená v poistnej zmluve.

Poistenie HOA alebo COA sa nevzťahuje na osobné veci majiteľa alebo nájomcu. Vaša osobná poisťka sa nevzťahuje na nájomcu ani HOA / COA.

Čo zahŕňa mesačný poplatok spoločenstva vlastníkov bytov (HOA)?

Bytové jednotky, vrátane tých najluxusnejších, platia štandardne poplatky na údržbu (okrem krátkodobých prenájmov). Nájomca zvyčajne platí všetky náklady spojené s dodávkou energií a služieb, akými sú elektrina, telefón, televízia a internet. Voda, odvoz odpadu a náklady spojené s údržbou budovy hradí majiteľ v rámci poplatku HOA. V prípade domu pre jednu rodinu bude tieto náklady platiť nájomca. Ostatné náklady a servisné poplatky zahrnuté v HOA sú bezpečnostné služby, údržba okolia, použitie športových zariadení, napr. tenisových kurtov, telocvične, plavárne, miesta na opekanie a na piknik, prístavu pre člny a mnohé ďalšie. Výška poplatku HOA bude teda závisieť od spoločenstva, v ktorom si nehnuteľnosť kúpite.

Ako mi bude nájomca vyplácať nájomné?

Nájomca / nájomcovia budú platiť správcovi vašej nehnuteľnosti. Správca najprv z uhradeného nájomného odráta a vo vašom mene zaplatí réžie za nehnuteľnosť, poplatky a na konci roka aj dane z nehnuteľnosti. Správca nehnuteľnosti prevedie zostatok na účet, ktorý určí majiteľ (v štáte podľa vášho výberu), a to mesačne, štvrtročne alebo ročne. Všetky príjmy a výdavky sú podrobne uvedené v mesačnom výpise z účtu, ktorý vystaví správca.

Môžem prenajať svoju nehnuteľnosť v Miami aj krátkodobo, na týždeň alebo mesiac?

Takýto nájom upravuje samospráva a spoločenstvo. Napr. 9.06.2010 jedna zo samospráv v Miami Beach hlasovala proti krátkodobým prenájomom. Na druhej strane, mesto Miami Beach je rozdelené na niekoľko zón, vrátane komerčných a obytných zón, v ktorých je takýto nájom povolený.

V Miami nájdete tri typy obytných zón:

RM- 1: Viacrodinná obytná zóna s nízkou hustotou zaľudnenia. Do tejto zóny patria všetky byty a domy na bulvároch a uliciach od bulváru Drexel Avenue do ulice Bay Road (na západ smerom k zálivu). V RM- 1 nie je možný prenájom bytov na obdobie kratšie ako 6 mesiacov.

RM- 2: Viacrodinná obytná zóna so strednou hustotou zaľudnenia. Do tejto zóny patria všetky byty na bulvároch Washington a Collins Avenue. V RM- 2 je možný prenájom bytov na obdobie kratšie ako 6 mesiacov.

RM- 3: Viacrodinná obytná zóna s vysokou hustotou zaľudnenia. Do tejto zóny patria všetky byty na Ocean Drive. V RM- 3 je možný prenájom bytov na obdobie kratšie ako 6 mesiacov.

Čo sa stane, ak môj nájomca prestane platiť nájomné, a ak si budem chcieť nájsť nového nájomcu?

V prípade, že nájomca nebude platiť nájomné, bude vydaný oznam o vystáhaní. Nájomca bude mať tri dni na to, aby stav napravil, alebo aby uvoľnil byt.

Počas ďalších troch dní majiteľ podá trestné oznámenie na nájomcu. Následne podnikne správca nehnuteľnosti všetky potrebné kroky v mene majiteľa.

Nájomca má 5 dní od prevzatia súdneho predvolania na to, aby sa na súde obhájil, a ak chce začať konanie, je povinný zaplatiť súdu celkovú dlžnú sumu, hoci aj len ako depozit.

Ak nájomca neodpovie na predvolanie, súd poverí vedúceho policajného zboru, šerifa, aby vystáhoval nájomcu. Ak na predvolanie odpoviete vy, súd určí dátum konania.

Ak nájomca prehrá v konaní, nájomca bude musieť zaplatiť dvojnásobok dlžnej sumy, súdne trovy, a akékoľvek náklady majiteľa na právnikov. Ak sa nájomca nedostaví na konanie, automaticky prehráva.

Ak majiteľ vyhrá, sudca môže oprávniť šerifa, aby zhabal majetok nachádzajúci sa v byte, ale až 24 hodín po písomnom oznámení o vystáhaní. V tomto bode majiteľ alebo jeho zástupca môže právoplatne vymeniť zámok, a potom, čo šerif zhabal hodnotnejší majetok, tento majetok môže byť predaný, aby sa vynahradil dlh a iné náklady.

Musím si zariadiť nehnuteľnosť, ak ju chcem prenajať?

Nie. Byty sú zvyčajne prenajaté nezariadené. Pre priemerného ročného nájomcu je lacnejšie byt prenajať bez nábytku, je zvykom priniesť si do bytu svoje vlastné zariadenie.

05

Predaj



Čo sa stane, ak chcem svoju nehnuteľnosť predať alebo potrebujem uvoľniť prostriedky?

OPISAS vám bude vedieť pomôcť. Všetky ponúkané nehnuteľnosti generujú vysoké výnosy, aj keď sa ich rozhodnete predať; OPISAS nájde investorov, ktorí budú pripravení investovať do lukratívneho obchodu s nehnuteľnosťami na prenájom.



OPISAS[®]

OVERSEAS PROPERTY INVESTMENT SOLUTIONS AND SERVICES



www.opisas.com

COPYRIGHT © OPISAS ALL RIGHTS RESERVED

DISCLAIMER. To the best of our knowledge, the information contained herein is accurate and reliable as of the date of publication; however, we do not assume any liability whatsoever for the accuracy and completeness of the above information. OPISAS makes no warranties which extend beyond the description contained herein. Information is also provided with the understanding that OPISAS do not provide legal activities, accounting. OPISAS disclaim any liability, personal risk or loss or otherwise, incurred as a result of directly or indirect use and application of any content of this document.