

Proces kúpy nehnuteľnosti/apartmánu v Bulharsku

Postup je nasledovný:

1. Výber nehnuteľnosti

Vyberte si apartmán podľa Vašich preferencií, prípadne Vám s výberom radi poradíme. Komplexy osobne navštevujeme a veľmi dobre ich poznáme. Pri výbere nehnuteľnosti je veľmi dôležitá poloha, úroveň komplexu, jeho služby a zázemie, ďalším dôležitým faktorom je úroveň starostlivosti manažmentu o komplex a jeho údržby.

V Bulharsku sú dva druhy komplexov. Celoročné a sezónne komplexy. Celoročné sú Vám k dispozícii otvorené celý rok. Sezónne komplexy sú zväčša otvorené od mája do konca septembra (hlavná sezóna). Radi Vám poradíme.

Keď ste si vybrali nehnuteľnosť, overíme dostupnosť apartmánu, prípadne či už nebola náhodou predaná alebo zložená rezervačná záloha.

Vypočítame Vám kompletnú cenu nehnuteľnosti vrátane všetkých poplatkov, ktoré sú s kúpou nehnuteľností v Bulharsku spojené. Zodpovieme všetky doplňujúce otázky.

Nasleduje ďalší krok a tým je obhliadka nehnuteľnosti.

2. Obhliadka nehnuteľnosti

Sú dve možnosti realizovania obhliadok nehnuteľností.

Prvý spôsob je reálne fyzicky navštíviť nehnuteľnosť, pozrieť si lokalitu, vybavenosť a služby ktoré ponúka okolie. Ak ste v Bulharsku na dovolenke, radi Vám nehnuteľnosť ukážeme osobne.

Druhý spôsob, ktorý je zároveň najviac využívaný, je video obhliadka. Video obhliadka je bezpečný spôsob nákupu nehnuteľností, až 95% nákupu nehnuteľností realizujeme týmto spôsobom.

Vysvetlíme Vám prečo je to bezpečné a prečo sa nákupu netreba obávať.

V prvom rade je to rýchlo meniac sa ponuka. Realitný trh v Bulharsku je veľmi dynamický a ponuka za dobrú cenu a v dobrom komplexe je rýchlo predaná. Ak by ste vycestovali do Bulharska, môže sa Vám častokrát stať, že nehnuteľnosť, na ktorú ste sa chceli prísť pozrieť osobne už nie je k dispozícii. Netreba zúfať, pokiaľ by ste chceli nehnuteľnosť v konkrétnom komplexe – budeme pre Vás takúto ponuku hľadať.

Pri video obhliadke je postup nasledovný:

Ako prvé si spolu dohodneme termín video obhliadky. Video obhliadku robíme ideálne cez aplikáciu WhatsApp, prípadne Skype, cez ktorý Vám ukážeme apartmán, výhľady, čo sa v ňom nachádza, jeho vybavenie a pokojne aj okolie.

Počas video obhliadky Vás informujeme v akom je apartmán stave. Následne pripravíme z obhliadky video záznam, ktorý Vám zašleme. Pokiaľ sa Vám apartmán páči, skontrolujeme ho,

overíme si, v akom je stave, teda funkčnosť jeho príslušenstva (voda, elektrina, nábytok, okná atď.). Odporúčame pozrieť si video na veľkej obrazovke.

Pokiaľ je všetko v poriadku a apartmán sa Vám páči, nasleduje ďalšia časť obchodu a tou je negociácia ceny.

3. Negociácia ceny

Každý z nás chce kupovať za čo najvýhodnejšiu cenu a mať z obchodu radosť. Našou snahou je maximalizovať vašu spokojnosť. Preto preveríme ceny nehnuteľností v podobnej lokalite a kvalite a ak možné o cene rokovať, snažíme sa vždy vyjednať cenu vo Vaš prospech.

Provízia realitnej spoločnosti je zahrnutá už v cene nehnuteľnosti. Celý proces kúpy nehnuteľnosti prebieha prostredníctvom advokáta, ktorý Vás vo všetkých krokoch zastupuje a je garantom celej transakcie.

Nasleduje ďalšia časť a tou je úhrada rezervačnej zálohy. Pred samotnou úhradou rezervačnej zálohy vždy preverujeme vlastnícke práva k samotnej nehnuteľnosti.

4. Zaplatenie rezervačnej zálohy a zvyšnej časti kúpnej ceny

Rezervačná záloha slúži k rezervácii apartmánu. Po podpise zmluvy o rezervácii, poskytnutí súčinnosti pri kúpe nehnuteľnosti a zaplatení zálohy sa apartmán stiahne z ponuky a ďalej sa neponúka.

Celková cena rezervačnej zálohy je 4.400 € a skladá sa z dvoch častí. Prvá časť je provízia našej realitnej kancelárie v sume 2.400 EUR (2.000 EUR + 20% DPH) a druhá časť sumy 2.000 EUR slúži ako depozit za nehnuteľnosť, ktorá sa posiela na účet zastupujúceho advokáta, ktorý Vás bude zastupovať a ako nezávislý článok garantuje, že celý proces kúpy bude prebiehať v poriadku a vo Vaš prospech. Vždy pred uhradením rezervačnej zálohy Vám pošleme preukaz advokáta.

Dôležitá informácia - uhradená záloha bankovým prevodom už tvorí časť kúpnej ceny. Všetky financie sú posielane výhradne na špeciálne vytvorený bankový účet advokáta a sú v jeho úschove. Financie sú poukázané predávajúcemu až po prepise nehnuteľnosti na Vaše meno. Tento proces je nastavený z dôvodu vašej ochrany.

Zvyšná časť kúpnej ceny sa posiela neskôr v priebehu ďalšieho mesiaca a je už znížená o spomínanú rezervačnú zálohu. Pokračuje sa procesom kompletnej kúpy a prepisu apartmánu na Vaše meno.

Pred uhradením zvyšnej časti za nehnuteľnosť preverujeme všetky nedoplatky (voda, elektrina, údržbový poplatok), prípadne pôžičky či hypotéky – tak, aby bola nehnuteľnosť v deň prepisu u notára bez tiarch.

5. Prepis nehnuteľnosti u notára - ako to celé prebieha?

Slovenský notár

Naša RK pripraví zmluvy a dokumenty, ktoré budete podpisovať u slovenského notára a ktoré budú v slovenskom a bulharskom jazyku.

Pripravíme pre Vás plnú moc právnikovi (táto plna moc sa bude viazať len ku konkrétnemu obchodu) a čestné vyhlásenia (Európsky zákon AML).

Tieto dokumenty treba podpísať u slovenského notára s overením podpisu do zahraničia.

Notár a advokát v Bulharsku

V celom procese kúpy nehnuteľnosti Vás na úradoch a všetkých inštitúciách zastupuje licencovaný bulharský advokát s preukazom v advokátskej komore.

Spolupracujeme len s overeným advokátom, ktorý sa špecializuje na oblasť práva spojeného s nehnuteľnosťami, kúpou a predajom pre zahraničných občanov či investorov.

Správny výber advokáta je dôležitý rovnako pre Vás ako aj pre nás. Pre Vás z dôvodu zastupovania a vedenia transakcie vo Vašom mene. Pre nás je dôležitý správny výber z hľadiska možného poškodenia dobrého mena našej spoločnosti.

Celý proces obchodu riadime výslovne len s advokátom. Lokálny advokát pozná bulharské právo a zaručuje, že transakcia prebehne hladko a transparentne. Financie určené na kúpu nehnuteľnosti sú v jeho advokátskej úschove a sú predávajúcemu poukázané až po prepise nehnuteľnosti na Vaše meno. Z dôvodu ochrany dôrazne odporúčame mať advokáta na zastupovanie celého procesu kúpy.

O každom kroku Vás vždy dopredu informujeme a sme Vám v prípade otázok kedykoľvek k dispozícii.

6. Poplatky pri kúpe nehnuteľnosti

Pri kúpe nehnuteľnosti je v Bulharsku potrebné rátať s dvoma druhmi poplatkov.

Prvý je za službu advokáta, ktorý Vás zastupuje v celom procese kúpy.

Druhý poplatok zahŕňa dane a poplatky miestnej samosprávy. Ide o notára a notárske poplatky spolu s daňou z prevodu nehnuteľností, ktoré plynú Bulharskému štátu.

Advokátske poplatky a služby zahŕňajú:

- ✓ Vypracovanie zmlúv a prekladov
- ✓ Vaše zastupovanie na všetkých úradoch

✓ Registrácia a vydanie Bulstat number (Vaše daňové registračné identifikačné číslo v Bulharsku)

✓ Prepis elektriny a vody na Vaše meno

✓ Advokátska úschova peňazí

Cena: 500€ (cena špeciálne pre našich klientov)

Poplatky a dane z prevodu nehnuteľnosti:

✓ Poplatok za notárske služby

✓ Daň z prevodu nehnuteľnosti vo výške približne 7% z ceny Vašej nehnuteľnosti. Presnú čiastku určuje až notár a je daná v závislosti od lokality kde sa nehnuteľnosť nachádza

Ostatné poplatky:

✓ Poplatky za overenie vašich podpisov u notára na Slovensku

✓ Bankové poplatky cca 0,1% z ceny nehnuteľností - prevod medzi menami LEV (BGN) a EURO

7. Poznáte cenu nehnuteľnosti, prešli ste si celým procesom kúpy – stávate sa majiteľom nehnuteľnosti v Bulharsku.

Automaticky pri notárskom procese prechádzajú všetky vlastnícke práva na Vás a stávate sa majiteľom apartmánu. Kataster vykoná na základe Notárskeho aktu zápis.

Váš zastupujúci advokát podpíše s komplexom za Vás Zmluvu o správe a údržbe. Oznámi komplexu nového majiteľa. Následne Vám pošleme kontakty na komplex, spísaný návod ako majiteľovi apartmánu, kde budete mať všetky dôležité informácie na plnohodnotné trávenie pobytu vo Vašej nehnuteľnosti.

Ako bonus od nás dostanete navyše Poistenie nehnuteľnosti na 1 rok zdarma a upratanie apartmánu pred Vaším príchodom (potrebujeme byť však o Vašom príchode dopredu informovaní).

Po prepise elektriny na Vaše meno Vás budeme inštruovať a pomôžeme Vám zriadiť **elektronický účet**, aby ste jednoducho mohli elektrinu uhrádzať cez elektronickú faktúru. Vodu zväčša hradí komplex a na konci roka Vám ju vyúčtuje. Apartmány majú svoje vlastné merače vody a elektriny.

8. Náklady spojené s vlastníctvom apartmánu

Apartmánový komplex si účtuje Ročný správcovský a údržbový poplatok. Tento poplatok sa uhrádza 1x za rok. Zahŕňa údržbu a správu komplexu, zelene, bazénov, upratovanie spoločných priestorov a podobne. Každý komplex má stanovenú svoju cenu za správu, ktorá súvisí aj s

úrovňou poskytovaných služieb. Treba počítať približne so sumou od 10€ do 20€ za m² (vášho apartmánu).

Ďalšie poplatky, s ktorými je potrebné počítať, sú voda a elektrina. Elektrina sa platí mesačne v závislosti od reálnej spotreby. Týchto poplatkov sa netreba obávať, sú nižšie ako na Slovensku.

Poplatky môžu byť takisto účtované za internetové a TV pripojenie. Zvyčajne sa dojednávajú s daným komplexom, ktorý Vám poradí. Platiť je možné aj za určité stanovené obdobie (napríklad 3 mesiace a podobne).

Každý rok sa platí daň z nehnuteľnosti, ktorej výška závisí od veľkosti apartmánu. Ako nový majiteľ ste prvý od úhrady tejto dane oslobodený.

9. Prenájom apartmánu

Záleží len na Vás, či chcete apartmán využívať len pre vlastné potreby alebo ho plánujete aj prenajímať.

Prenájom a starostlivosť o apartmán je ideálne ponechať manažmentu hotela, ktorý sa postará o jeho kompletný servis ako je výmena bielizne, uterákov, hygienické potreby, upratovanie. Komplex Vám zväčša túto službu zabezpečí, vzhľadom na štandardne dlhodobé zmluvy s cestovnými kancelárkami a operátormi. Presný príjem zo zisku je individuálny, závisí od množstva premenných ako je úroveň komplexu a Vášho apartmánu, množstva poskytovaných služieb, veľkosti apartmánu, dĺžky prenajímaného obdobia a podobne. Určite však nebudete v strate. Svoj apartmán tak môžete využívať na vlastné účely a zároveň Vám bude prinášať určitý príjemný zisk, ktorý celkom iste pokryje investované ročné náklady. Môžete si byť istí, že Váš apartmán si radi prenajmú aj Vaši známi, či rodina. Možností je veľa.

Samozrejme máme kontakty aj na externé spoločnosti, ktoré sa venujú prenájmom a starostlivosti o tento typ nehnuteľností. Radi Vám s tým poradíme.

RELAX
PROPERTIES