

Proces kúpy nehnuteľnosti/apartmánu v Bulharsku

1. Výber nehnuteľnosti

Vyberte si apartmán podľa vašich preferencií.

Prostredníctvom nášho makléra v lokalite, kde sa apartmán nachádza, overíme či je ponuka ešte k dispozícii.

Zodpovieme vaše doplňujúce informácie.

Pokiaľ ste sa rozhodli prejsť k ďalšiemu kroku, nasleduje obhliadka.

2. Obhliadka nehnuteľnosti

Obhliadku nehnuteľnosti môžete realizovať dvoma spôsobmi.

Prvý spôsob je reálne navštíviť nehnuteľnosť, pozrieť si lokalitu, vybavenosť a služby ktoré ponúka okolie. Tento spôsob nie je nevyhnutný, nakoľko väčšina obchodov sa v momentálnej situácii uzatvára formou „online na diaľku“ prostredníctvom video obhliadok - tu už prechádzame k druhému spôsobu obhliadky.

Druhý spôsob je momentálne viac využívanou formou, nakoľko pandemická situácia nie vždy je naklonená na cestovanie a skvelú ponuku si netreba nechať ujsť.

Nemusíte sa obávať, aj tento spôsob je bezpečný.

Náš realitný makléer dohodne s Vami termín video obhliadky, aby ste mali na celý proces dostatok času. Ukáže Vám celý priestor a pripraví pre Vás video záznam, ktorý si môžete v klúde doma opätovne prechádzať. Skontroluje za Vás funkčnosť v apartmáne (voda, elektrina, nábytok, okná..) a dôkladne ho preverí akoby „vašimi“ očami. Pokiaľ ste našli svoj vysnívaný apartmán – skvelé, nasleduje ďalšia časť obchodu a tou je negociácia ceny.

3. Negociácia ceny

Každý chceme kupovať za čo najlepšie ceny a mať z obchodu radosť.

Preveríme ceny nehnuteľností v podobnej lokalite a kvalite, pokiaľ je priestor na zjednávanie ceny, snažíme sa negociovať cenu vždy vo Vaš prospech.

Provízia realitnej spoločnosti je zahrnutá už v cene nehnuteľnosti.

Celý proces kúpy prebieha prostredníctvom právnikovi ktorý Vás zastupuje a je garantom celého obchodu.

Dohodli sme sa spoločne na cene, tak ideme ďalej na proces financovania.

Pred samotným financovaním vždy preverujeme vlastnícke práva samotnej nehnuteľnosti.

4. Financovanie

Pokiaľ potrebujete poradiť s procesom financovania, pokojne sa obráťte na nás.

Pomôžeme Vám nájsť to najlepšie riešenie. Spolupracujeme s finančnými odborníkmi, ktorí individuálne pristupujú ku každému klientovi. Táto služba nie je spoplatnená a niekedy je lepšie sa pred samotnou kúpou poradiť.

5. Zaplatenie zálohy

Záloha slúži k rezervácii apartmánu.

Po podpise zmluvy o rezervácii, poskytnutí súčinnosti pri kúpe nehnuteľnosti a zaplatení zálohy sa apartmán stiahne z ponuky a neponúka sa už ďalej. Pokračuje sa procesom kompletnej kúpy a prepisu apartmánu na Vaše meno.

Ako to celé prebieha?

Celková cena **zálohy je 3.500 €**, tá sa skladá z dvoch častí.

Časť je provízia realitnej kancelárie a druhá časť slúži ako depozit za nehnuteľnosť, ktorá sa posiela na účet právnikovi, ktorý Vás bude zastupovať a ako nezávislý článok garantuje, že celý proces kúpy bude prebiehať v poriadku a vo Vaš prospech.

Uhradená záloha bankovým prevodom už tvorí časť kúpnej ceny.

Ďalší proces bude uhradenie **zvyšnej časti kúpnej ceny, poníženej už o spomínanú zálohu.**

6. Právne služby na Slovensku

Všetky pripravované zmluvy ktoré budete podpisovať, budú pripravené v slovenskom jazyku a v bulharskom jazyku.

Pripravíme pre Vás Plnú moc právnikovi (táto plna moc sa bude viazať len ku konkrétnemu obchodu), zmluvu o zastupovaní a čestné vyhlásenia (Európsky zákon AML). Tieto dokumenty treba podpísať u notára.

7. Právne služby v Bulharsku

Spolupracujeme len s overeným právnikom, ktorý sa špecializuje na oblasť práva spojeného s nehnuteľnosťami, kúpou a predajom pre zahraničných občanov či investorov. Správny výber právnikovi je dôležitý ako pre Vás, tak aj pre nás.

Pre Vás z dôvodu, že Vás zastupuje a vedie celý Váš obchod vo Vašom mene, nakladá s Vašimi financiami.

Pre nás je dôležitý správny výber z hľadiska možného poškodenia dobrého mena našej spoločnosti.

Celý proces obchodu riadime výslovne len s právnikom. Lokálny právnik pozná bulharské právo a zaručuje, že celý proces obchodu prejde hladkou a čistou formou. Z tohoto dôvodu dôrazne odporúčame mať právnikovi na zastupovanie celého procesu kúpy.

Táto služba je však spoplatnená.

8. Poplatky ku kúpe nehnuteľnosti

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

Prvý je za právne služby, druhý poplatok je za Daň z prevodu nehnuteľností, ktorý zahŕňa miestne dane.

Právne služby zahŕňajú:

- ✓ Vypracovanie zmlúv a prekladov
- ✓ Zastupovanie Vás na všetkých úradoch
- ✓ Registrácia a vydanie Bulstat number (Vaše daňové registračné číslo v Bulharsku)
- ✓ Prepis elektriny a vody na Vaše meno

Cena: 400€ (cena je negociovaná pre našich klientov)

Daň z prevodu nehnuteľnosti:

- ✓ Daň z prevodu nehnuteľnosti
- ✓ Poplatok za notárske služby
- ✓ **Cena cca: 5-6% z ceny Vašej nehnuteľnosti**, ktorá je daná v závislosti od lokality kde sa nehnuteľnosť nachádza

✓ Poplatky za overenie podpisov u notára a poplatky za bankové prevody

9. Poznáte cenu nehnuteľnosti, všetky poplatky pri pre procese kúpy nehnuteľnosti, prešli ste si celým procesom kúpy – **stávate sa majiteľom nehnuteľnosti v Bulharsku.**

Teraz si povieme s akými ďalšími poplatkami ako vlastník apartmánu je potrebné rátať počas roka:

- Apartmánový hotel si účtuje **Ročný správcovský poplatok**. Každý hotel má stanovenú svoju cenu za správu, ktorá súvisí aj s úrovňou poskytovaných služieb. Treba počítať cca od 10€ do 15€ za m² (vášho apartmánu)/1x poplatok za rok. Správcovský poplatok zahŕňa správu za zeleň, opravy a údržby na budovách, starostlivosť o wellness a bazény. Mnohé apartmánové hotely sú v údržbe celoročne, nakoľko niektorí klienti v apartmánoch žijú počas celého roka. Hlavná sezóna je však od mája po október. Vy ako vlastník, alebo vaši hostia využívate tieto služby (wellness a bazén) kedykoľvek, bez ďalších poplatkov.
- **Každý rok** sa platí **Daň z nehnuteľnosti**, ktorá vychádza približne 50€ (v závislosti od veľkosti apartmánu).
- Ďalšie poplatky, s ktorými je potrebné počítať, je **voda a elektrina**, ktorá sa platí mesačne v závislosti od reálnej spotreby. Netreba sa obávať poplatkov za vodu a elektrinu, sú nižšie ako na Slovensku.
- Poplatky môžu vzísť aj z **Internetového pripojenia a TV** pripojenia. Toto zväčša dojednávate so svojim hotelom, ktorý Vám poradí. Platiť je možné aj za určité stanovené obdobie (napríklad 3 mesiace a podobne).
- Určite si, či chcete využívať apartmán len pre Vás, alebo plánujete aj prenájom. **Prenájom** a starostlivosť o apartmán je ideálne vložiť do rúk managementu hotela, ktorý sa postará o komplet servis ako výmena bielizne, uterákov, hygienické potreby, upratovanie. Hotel Vám zabezpečí aj prenájom apartmánu, zvyčajne majú hotely dlhodobé zmluvy s cestovnými kancelárkami. Vy si stanovíte termíny, kedy budete apartmán využívať a ostatnú časť roka sa hotelový management postará o zvyšok. Vtedy sa Vám náklady vrátia naspäť a získate aj **príjem zo zisku**, ktorý sa vypláca raz ročne. Presný príjem zo zisku je individuálny, závisí od množstva premenných ako úroveň hotela a služieb, veľkosť apartmánu, dĺžka prenajímaného obdobia. Určite však nebudete v strate. Využívate tak svoj apartmán na vlastné účely a zároveň Vám prináša určitý príjemný zisk.