

Proces koupě nemovitosti/apartmánu v Bulharsku

Postup je následující:

1. Výběr nemovitosti

Vyberte si apartmán podle vašich preferencí, případně Vám s výběrem rádi poradíme. Komplexy osobně navštěvujeme a velmi dobře je poznáme. Velmi důležité při výběru nemovitosti je poloha, úroveň komplexu, jeho služby a zázemí, dalším důležitým faktorem je jak se o komplex stará management komplexu a udržuje jej.

V Bulharsku jsou dva druhy komplexů. Celoroční komplexy a sezónní komplexy. Celoroční jsou k dispozici pro Vás celý rok. Sezónní komplexy jsou většinou otevřeny od května do konce září (hlavní sezóna). Rádi vám poradíme.

Když jste si vybrali nemovitost, ověříme dostupnost zda je apartmán k dispozici, jestli už nebyla náhodou prodána nebo složená rezervační záloha.

Vypočteme Vám kompletní cenu nemovitosti včetně všech poplatků, které jsou spojeny s koupí nemovitostí v Bulharsku. Zodpovíme všechny doplňující otázky.

Následuje další krok a tím je obhlídka nemovitosti.

2. Prohlídka nemovitosti

Existují dvě možnosti realizování obhlídek nemovitosti.

První způsob je reálné fyzicky navštívit nemovitost, prohlédnout si lokalitu, vybavenost a služby, které nabízí okolí. Když jste přítomni v Bulharsku na dovolené, rádi Vám nemovitost ukážeme osobně.

Druhý způsob, aktuálně nejvíce využívaný je video obhlídka. Video obhlídka je bezpečný způsob nákupu nemovitostí, až 95% nákupu nemovitostí realizujeme tímto způsobem.

Vysvětlíme Vám, proč je to bezpečné a proč se nákupu není třeba obávat.

V první řadě je to rychle měnící se nabídka. Realitní trh v Bulharsku je velmi dynamický a nabídka v dobré ceně a v dobrém komplexu je rychle pryč. Tedy pokud byste vycestovali do Bulharska, může se Vám často stát, že nemovitost na kterou jste se chtěli přijít podívat osobně není již k dispozici. Netřeba zoufat, pokud byste chtěli nemovitost v konkrétním komplexu - budeme pro Vás tuto nabídku aktivně hledat.

Při video obhlídce je postup následující:

Jako první si spolu domluvíme termín video obhlídky. Video obhlídku děláme ideálně přes aplikaci WhatsApp, případně Skype, přes který Vám ukážeme apartmán, výhledy, co se v něm nachází, jeho vybavení a klidně i okolí. Na videobhlídku s můžete připojit z pohodlí vašeho domova anebo i počas přestávky v práci. Klidně i z více míst najednou.

Během video obhlídky Vás informujeme v jakém je apartmán stavu. Následně připravíme z obhlídky video, které s vámi sdílíme. Pokud se Vám apartmán líbí, zkontrolujeme apartmán vašimi očima, zkontrolujeme v jakém je stavu, tedy jeho funkčnost (voda, elektřina, nábytek, okna..). Doporučujeme poslané video si prohlédnout na velké TV.

Pokud je vše v pořádku a apartmán se Vám líbí, následuje další část obchodu a to je negociace ceny.

3. Negociace ceny

Každý chceme kupovat za co nejlepší ceny a mít z obchodu radost. Naší snahou je, abyste byli co nejvíce spokojeni. Proto prověříme ceny nemovitostí v podobné lokalitě a kvalitě, pokud je prostor pro smlouvání ceny, snažíme se negociovat cenu vždy ve Vaš prospěch.

Provize realitní společnosti je zahrnuta již v ceně nemovitosti. Celý proces koupě nemovitosti probíhá prostřednictvím advokáta, který Vás ve všech krocích zastupuje a je garantem celého obchodu.

Následuje další část a tou je úhrada rezervační zálohy. Před samotnou úhradou rezervační zálohy vždy prověřujeme vlastnická práva samotné nemovitosti.

4. Zaplacení rezervační zálohy a zbývající části kupní ceny

Rezervační záloha slouží k rezervaci apartmánu. Po podpisu smlouvy o rezervaci, poskytnutí součinnosti při koupi nemovitosti a zaplacení zálohy se apartmán stáhne z nabídky a nenabízí se již dále.

Celková cena rezervační zálohy je 4.000 €, ta se skládá ze dvou částí. První část je provize realitní kanceláře a druhá část slouží jako depozit za nemovitost, která se zasílá na účet zastupujícího advokáta, který Vás bude zastupovat a jako nezávislý článek garantuje, že celý proces koupě bude probíhat v pořádku a ve Vaš prospěch. Vždy před uhrazením rezervační zálohy Vám zasíláme průkaz advokáta aby jste si mohli ověřit jeho registraci v místní advokátní komoře.

Důležitá informace – uhrazená záloha bankovním převodem již tvoří část kupní ceny. Všechny finance jsou zasílány výhradně na speciálně vytvořený bankovní účet advokáta a jsou tím pádem v advokátní úschově. Finance jsou poukázány prodávajícímu až po přepisu nemovitosti na Vaše jméno. Tento proces je nastaven z důvodu vaší ochrany.

Zbývající část kupní ceny se posílá později cca v průběhu následujícího měsíce a to ponížena již o zmíněnou rezervační zálohu. Pokračuje se procesem kompletní koupě a přepisu apartmánu na Vaše jméno. Celý process přepisu apartmánu na vaše jméno trvá cca 3-6 týdnů.

Před uhrazením zbývající části za nemovitost prověřujeme veškeré nedoplatky (voda, elektřina, údržbový poplatek), případně půjčky či hypotéky – tak aby byla nemovitost v den přepisu u notáře čistá bez dluhů.

5. Přepis nemovitosti u notáře - jak to celé probíhá?

Český notář

Naše RK připraví smlouvy a dokumenty, které budete podepisovat u českého notáře a které budou v českém jazyce a v bulharském jazyce.

Připravíme pro Vás Plnou moc právníkovi (tato plná moc se bude vázat jen ke konkrétnímu obchodu) a čestná prohlášení (Evropský zákon AML).

Tyto dokumenty je třeba podepsat u českého notáře s ověřením podpisu do zahraničí.

Notář a advokát v Bulharsku

V celém procesu koupě nemovitosti Vás na úřadech a všech institucích zastupuje licencovaný bulharský advokát registrovaný bulharské advokátní komoře.

Spolupracujeme pouze s ověřeným advokátem, který se specializuje na oblast práva spojeného s nemovitostmi, koupí a prodejem pro zahraniční občany či investory.

Správný výběr advokáta je důležitý jak pro Vás, tak pro nás. Pro Vás z důvodu, že Vás zastupuje a vede celý Vaš obchod Vaším jménem. Pro nás je důležitý správný výběr z hlediska možného poškození dobrého jména naší společnosti.

Celý proces obchodu řídíme výslovně jen s advokátem. Lokální advokát zná bulharské právo a zaručuje, že celý proces obchodu projde hladkou a legální transparentní formou. Finance určené ke koupi nemovitosti jsou v jeho advokátní úschově a poukázány jsou prodávajícímu až po přepisu nemovitosti na Vaše jméno. Z důvodu ochrany důrazně doporučujeme mít advokáta k zastupování celého procesu koupě.

O každém kroku Vás vždy předem informujeme a jsme Vám vždy k dispozici pro Vaše případné dotazy.

6. Poplatky spojené s koupí nemovitosti

Při koupi nemovitosti v Bulharsku je třeba počítat se dvěma druhy poplatků.

První je za službu advokáta, který Vás zastupuje v celém procesu koupě.

Druhý poplatek zahrnuje daně a poplatky místní samosprávě. Jedná se o notáře a notářské poplatky spolu s Daní z převodu nemovitostí, které se platí Bulharskému státu.

Advokátní poplatky a služby zahrnují:

- ✓ Vypracování smluv a překladů
- ✓ Zastupování Vás na všech úřadech
- ✓ Registrace a vydání Bulstat number (Vaše daňové registrační identifikační číslo v Bulharsku)
- ✓ Přepis elektřiny a vody na Vaše jméno
- ✓ Advokátní úschova peněz

Cena: 400 € (cena je speciálně negociována pro naše klienty)

Notářské Poplatky a Daň z převodu nemovitosti:

- ✓ Poplatek za notářské služby
- ✓ Daň z převodu nemovitosti.

Celkem všechny poplatky včetně daní jsou cca 7% z ceny Vaší nemovitosti. Přesnou částku určuje až notář a je dána v závislosti na lokalitě kde se nemovitost nachází

Ostatní poplatky:

- ✓ Poplatky za ověření vašich podpisů u notáře na Slovensku
- ✓ Bankovní Poplatky cca 0,1% z ceny nemovitostí - převod mezi měnami LEV (BGN) a EURO

7. Znáte cenu nemovitosti, prošli jste si celým procesem koupě - stáváte se majitelem nemovitosti v Bulharsku

Automaticky při notářském procesu přecházejí všechna vlastnická práva na Vás a stáváte se majitelem apartmánu. Katastr to na základě Notářského aktu zapíše.

Váš zastupující advokát podepíše s komplexem za Vás Smlouvu o správě a údržbě a informuje komplex o novém majiteli. Následně Vám pošleme kontakty na komplex, sepsaný návod jako majiteli apartmánu, kde budete mít všechny důležité informace pro plnohodnotné strávení pobytu ve Vaší nemovitosti.

Jako bonus od nás dostanete navíc Pojištění nemovitosti na 1 rok zdarma a úklid apartmánu před Vaším příjezdem (potřebujeme být však o Vašem příjezdu dopředu informováni).

Po přepisu elektřiny na Vaše jméno Vás budeme instruovat a pomůžeme Vám zřídit elektronický účet, abyste jednoduše mohli elektřinu uhrazovat přes elektronickou fakturu. Vodu většinou hradí komplex a na konci roku vám ji vyúčtuje. Apartmány mají své vlastní měřiče vody a elektřiny.

8. Náklady spojené s vlastnictvím apartmánu

Apartmánový komplex si účtuje Roční správcovský a údržbový poplatek. Tento poplatek se hradí 1x za rok. Zahrnuje údržbu a správu komplexu, zeleň, bazény, úklid společných prostor a podobně. Každý komplex má stanovenou svoji cenu za správu, která souvisí s úrovní poskytovaných služeb. Třeba počítat cca od 10 € do 20 € za m² (vašeho apartmánu).

Další poplatky, se kterými je třeba počítat, je voda a elektřina. Elektřina se platí měsíčně v závislosti na reálné spotřebě. Není třeba se obávat poplatků za vodu a elektřinu, jsou nižší než v České Republice.

Poplatky mohou vzejít i z Internetového připojení a TV připojení. Toto většinou sjednáváte se svým hotelem, který Vám poradí. Platit lze i za určité stanovené období (například 3 měsíce a podobně).

Každý rok se platí Daň z nemovitosti, cena je dána v závislosti na velikosti apartmánu. Jako nový majitel jste první rok osvobozeni od placení této daně.

9. Pronájem apartmánu

Určete si, jestli chcete využívat apartmán jen pro Vás, nebo plánujete i pronájem.

Pronájem a péče o apartmán je ideální vložit do rukou managementu hotelu, který se postará o komplet servis jako výměnu prádla, ručníků, hygienické potřeby, úklid. Komplex Vám většinou zajistí tuto službu, protože mají dlouhodobé smlouvy s cestovními kancelářemi a operátory. Přesná výše příjmu z pronájmu je individuální, závisí na množství proměnných jako úroveň komplexu a Vašeho apartmánu, množství poskytovaných služeb, velikost apartmánu, délka pronajímaného období. Určitě však nebudete ve ztrátě. Využíváte tak svůj apartmán pro vlastní účely a zároveň Vám přináší určitý příjemný zisk. Tento příjem pokryje investované roční náklady a i něco navíc. Věřte, že Váš apartmán si rádi pronajmou i vaši známí anebo rodina. Možností je mnoho.

Samozřejmě máme kontakty i na externí společnosti, které realizují a starají se o pronájmy. Rádi vám s tím poradíme.



RELAX
PROPERTIES