

## **Jak postępować przy zakupie nieruchomości/apartamentu w Bułgarii?**

Aby nabyć nieruchomość lub apartament w Bułgarii, czekają Państwa następujące kroki:

### **1. Wybór nieruchomości**

Najpierw wybierają Państwo z naszej szerokiej oferty apartament lub dom, który spełnia Państwa oczekiwania. Jeśli nie jesteście Państwo pewni co, do wyboru, pozwólcie sobie doradzić. Osobiście odwiedzamy oferowane przez nas domy oraz kompleksy wypoczynkowe z apartamentami, dlatego potrafimy bardzo dokładnie dopasować wybór do Państwa potrzeb. Przy wyborze nieruchomości bardzo ważna jest lokalizacja, wysoki poziom kompleksu, jego usług i okolica, kolejnym ważnym czynnikiem jest to, w jaki sposób administracja kompleksu dba i utrzymuje budynek.

W Bułgarii istnieją dwa rodzaje kompleksów. Kompleksy całoroczne i sezonowe. Kompleksy całoroczne są otwarte dla Ciebie przez cały rok. Kompleksy sezonowe są w większości otwarte od maja do końca września (wysoki sezon). Jeśli jeszcze nie jesteście Państwo zdecydowani, z przyjemnością doradzimy.

Po wybraniu nieruchomości sprawdzamy jej dostępność, czyli czy apartament/dom jest wciąż na sprzedaż, lub czy ktoś inny już wpłacił zadatek rezerwacyjny lub czy nie został już sprzedany.

Następnie obliczamy dla Państwa pełną cenę nieruchomości, w tym wszystkie opłaty, które są związane z zakupem nieruchomości w Bułgarii. Rozwiejemy wszelkie wątpliwości i odpowiemy na wszelkie pytania uzupełniające.

Następnym krokiem są odwiedziny nieruchomości.

### **2. Odwiedziny nieruchomości**

Istnieją dwa sposoby, by odwiedzić wybraną nieruchomość.

Pierwszym sposobem jest osobiste, fizyczne przybycie do nieruchomości. Wówczas możecie Państwo zobaczyć lokalizację, udogodnienia i sprawdzić usługi oferowane w okolicy. Rok 2023 ma należeć do bułgarskich kurortów, zatem, jeśli będziecie Państwo spędzać wakacje w Bułgarii, z przyjemnością pokażemy Państwu nieruchomość osobiście.

Drugim sposobem, który jest obecnie częściej wykorzystywany przez nabywców, jest wirtualny spacer na żywo. Polega on na połączeniu się na żywo z naszym konsultantem, który jest na miejscu, połączenie przebiega online z kamerą. Konsultant oprowadza Państwa po nieruchomości i odpowiada na pytania. Jest to bezpieczny sposób sprawdzenia nieruchomości, po którym realizujemy nawet 95% zakupów nieruchomości.

*Dlaczego jest to bezpieczny sposób i nie należy się go obawiać?*

Pozwala on zaoszczędzić czas i pieniądze. Wirtualny spacer nic Państwa nie kosztuje, oprócz poświęcenia około 20-40 minut w ustalony wspólnie terminie. Ponadto do niczego Państwa nie zobowiązuje. Z uwagi na fakt, że oferty zmieniają się bardzo dynamicznie, rynek nieruchomości w Bułgarii szybko rozkwita, a większość ofert jest w dobrej cenie i świetnym kompleksie,

dlatego szybko się sprzedają. Oznacza to, że w przypadku osobistej podróży do Bułgarii, może się zdarzyć, że nieruchomość, którą chcieli Państwo zobaczyć osobiście, nie jest już dostępna. Wówczas podróż może okazać się zbędna. Jeśli wybrana przez Państwa nieruchomość w danym kompleksie zostanie sprzedana, zrobimy wszystko, aby znaleźć dla Państwa inną w tym samym kompleksie.

Aby odwiedzić wirtualnie wybraną nieruchomość, postępujemy według następujących kroków:

Ustalamy wspólnie termin na spaceru wideo. Wirtualny spacer odbywa się najczęściej przez WhatsApp lub Skype. W trakcie takiej wizyty, pokażemy Państwu apartament, jego wyposażenie, widoki z okna czy balkonu oraz jego okolicę.

Dowiecie się Państwo także szczegółów na temat stanu apartamentu. Dodatkowo przygotujemy film z wirtualnego spaceru, który zostanie Państwu udostępniony do ponownego obejrzenia. Aby Państwo mogli sami ocenić dokładnie stan nieruchomości, polecamy oglądanie przesłanego wideo na dużym telewizorze. Jeśli apartament się Państwu spodoba, sprawdzimy go osobiście - jego stan, funkcjonalność wszystkich elementów (woda, prąd, meble, okna ..).

Jeśli wszystko jest w porządku, wyrażają Państwo chęć zakupu, następuje kolejna część procesu nabycia, czyli negocjacja ceny.

### **3. Negocjacje ceny**

Wszyscy chcemy kupować po najlepszej cenie i mieć poczucie satysfakcji z wynegocjowanych warunków. Naszym celem jest, abyście Państwo byli jak najbardziej zadowoleni. Dlatego sprawdzamy ceny nieruchomości w podobnej lokalizacji o podobnej jakości, jeśli jest miejsce na negocjacje ceny, zawsze podejmujemy starania, by wynegocjowana cena była dla Państwa korzystna.

Prowizja agencji nieruchomości jest już wliczona w cenę nieruchomości. **Ważna informacja** - cały proces zakupu nieruchomości odbywa się za pośrednictwem prawnika, który Państwa reprezentuje na wszystkich etapach i jest gwarantem całej transakcji.

Kolejnym krokiem jest wpłata zadatku rezerwacyjnego. Przed faktyczną wpłatą zadatku rezerwacyjnego zawsze weryfikujemy prawa własności samej nieruchomości.

### **4. Wpłata zadatku rezerwacyjnego i pozostałej części ceny zakupu**

Po wpłacie zadatku rezerwacyjnego, dany apartament zostaje dla Państw zarezerwowany. Po podpisaniu umowy rezerwacyjnej, udzieleniu pomocy w zakupie nieruchomości i wpłaceniu zadatku, apartament zostaje wycofany z oferty.

Całkowita cena zadatku rezerwacyjnego wynosi 4 000 €, w skład których wchodzi dwie części. Pierwsza część to prowizja agencji nieruchomości, a druga część to zaliczka za nieruchomość. Jest ona wysyłana na konto prawnika, który będzie Państwa reprezentował i, jako niezależny podmiot, gwarantuje, że cały proces zakupu będzie przebiegał bezpiecznie, przejrzystej i na Państwa korzyść. Zawsze przed wpłaceniem zadatku rezerwacyjnego wysyłamy klientom licencję prawnika.

**Ważna informacja** - zadatek wpłacony przelewem stanowi już część ceny zakupu. Wszystkie środki są wysyłane wyłącznie na specjalnie utworzone konto bankowe prawnika i znajdują się w jego depozycie. Środki są wypłacane sprzedającemu dopiero po przepisaniu nieruchomości na Państwa nazwisko. Ten proces jest tak skonstruowany, aby zapewnić Państwu jak największą ochronę.

Pozostałą część ceny zakupu należy przelać najpóźniej w ciągu kolejnego miesiąca, pomniejszoną o wspomniany zadatek rezerwacyjny. Jest to kontynuacja procesu pełnego zakupu i przepisania apartamentu na Państwa nazwisko.

Przed zapłatą pozostałej części ceny zakupu za nieruchomość sprawdzamy wszystkie zaległości (woda, prąd, opłata za utrzymanie), lub kredyty czy hipoteki – tak, aby nieruchomość była bez długów w dniu przepisania na Państwa w kancelarii notarialnej.

## **5. Przepisanie nieruchomości aktem notarialnym - jak wygląda proces?**

### **Polski notariusz**

Nasza Agencja Nieruchomości przygotowuje umowy i dokumenty, które Państwo podpisują w obecności polskiego notariusza. Dokumenty te są w języku polskim i bułgarskim.

Przygotujemy również dla Państwa pełnomocnictwo dla prawnika (pełnomocnictwo to będzie powiązane tylko z konkretną umową) i oświadczenia (europejskie prawo AML).

Dokumenty te muszą być podpisane w obecności polskiego notariusza, stanowi to uwierzytelnienie dokumentów do użytku za granicą.

### **Notariusz i prawnik w Bułgarii**

W trakcie całego procesu nabycia nieruchomości jesteście Państwo reprezentowani przed urzędami i wszystkimi instytucjami przez licencjonowanego bułgarskiego prawnika z licencją Bułgarskiej Izby Adwokackiej.

Współpracujemy tylko ze sprawdzonym prawnikiem, który specjalizuje się w dziedzinie prawa związanego z kupnem i sprzedażą nieruchomości przez obcokrajowców lub dla inwestorów.

Właściwy wybór prawnika jest ważny zarówno dla Państwa, jak i dla nas. Dla Państwa, ponieważ reprezentuje Państwa i prowadzi cały proces nabycia w Państwa imieniu. Dla nas właściwy wybór jest gwarancją dobrej reputacji naszej firmy, dlatego współpracujemy wyłącznie z osobami, które tak, jak my, wywiązują się ze swoich zobowiązań wobec klientów.

Cały proces nabycia zarządzamy jawnie tylko z prawnikiem. Dlaczego to takie istotne, by prawnik był z Bułgarii? Gdyż jest to prawnik, który zna bułgarskie prawo i gwarantuje, że cały proces handlowy przebiegnie płynnie i przejrzysto pod względem prawa obowiązującego na terenie Bułgarii. Środki przeznaczone na zakup nieruchomości są przechowywane w depozycie prawnika i zostają wypłacone sprzedającemu dopiero po przepisaniu nieruchomości na Państwa nazwisko. Ze względu na ochronę zdecydowanie zalecamy posiadanie prawnika, który będzie reprezentował Państwa w trakcie całego procesu zakupu.

Ze swojej strony gwarantujemy regularną wymianę informacji dotyczącą każdego kroku z wyprzedzeniem. Jesteśmy do Państwa dyspozycji w przypadku jakichkolwiek pytań.

## **6. Opłaty dodatkowe**

Kupując nieruchomość w Bułgarii, należy wziąć pod uwagę dwa rodzaje opłat.

Pierwszy dotyczy usług prawnika, który reprezentuje Państwa w trakcie procesu nabycia.

Drugi rodzaj opłat obejmuje podatki i opłaty administracyjne. Opłaty administracyjne obejmują opłatę notariusza oraz opłaty notarialne, wraz z podatkiem od przeniesienia własności, które wpływają do państwa bułgarskiego.

### **Honoraria za usługi prawnicze obejmują:**

- ✓ Sporządzanie umów i tłumaczeń
- ✓ Reprezentowanie we wszystkich urzędach
- ✓ Rejestrację i wydanie numeru Bulstat (Państwa numer identyfikacji podatkowej w Bułgarii)
- ✓ Przepisanie energii elektrycznej i wody w Państwa imieniu
- ✓ Depozyt u prawnika

Cena: 400€ (cena do negocjacji dla naszych klientów)

### **Opłaty i podatki od przepisania nieruchomości:**

- ✓ Opłata za usługi notarialne
- ✓ Podatek od przeniesienia własności nieruchomości. W łącznej wysokości około 7% ceny nabywanej nieruchomości. Dokładna kwota jest ustalana wyłącznie przez notariusza, jej wysokość w dużej mierze zależy od lokalizacji, w której znajduje się nieruchomość

### **Pozostałe opłaty:**

- ✓ Opłaty za uwierzytelnienie podpisów u notariusza w Polsce
- ✓ Opłaty bankowe ok. 0,1% ceny nieruchomości - przelew między walutami LEV (BGN) i ZŁOTY

## **7. Znacie Państwo już cenę nieruchomości, przeszliście przez cały proces nabycia – stają się Państwo właścicielem nieruchomości w Bułgarii.**

Automatycznie, podczas procesu notarialnego, wszystkie prawa własności przechodzą na Państwa i stajecie się właścicielem apartamentu. Kataster zarejestruje ten fakt na podstawie aktu notarialnego.

Reprezentujący Państwa prawnik podpisuje w Państwa imieniu z przedstawicielami kompleksu Umowę w sprawie zarządzania i konserwacji. Poinformuje również przedstawicieli kompleksu o nowym właścicielu. Następnie otrzymają Państwo od nas kontakty do kompleksu, pisemne instrukcje dla właściciela apartamentu, gdzie znajdują się wszystkie ważne informacje dotyczące pełnoprawnego pobytu w Państwa nieruchomości.

**Dodatkowo otrzymacie Państwo bezpłatnie dodatkowe Ubezpieczenie nieruchomości** na 1 rok i sprzątanie apartamentu przed przyjazdem (w tym celu musimy zostać poinformowani z wyprzedzeniem o Państwa przyjeździe).

Po przepisaniu energii elektrycznej na Państwa, poinstruujemy i pomożemy Państwu założyć **konto, elektroniczne**, które umożliwia opłacenie rachunku za energię elektryczną za pomocą faktury elektronicznej. Woda jest zwykle opłacana przez kompleks, a opłata jest obliczana i pobierana pod koniec roku. Apartamenty posiadają własne liczniki wody i energii elektrycznej.

## **8. Koszty związane z posiadaniem apartamentu**

Kompleksy pobierają roczną opłatę za zarządzanie i konserwację. Opłatę należy uiścić 1 raz w roku. Jest to opłata za konserwację i zarządzanie kompleksem, zielenią, basenami, sprzątaniem wspólnych obszarów itp.. Każdy kompleks określa swoją własną cenę, która jest również związana z poziomem świadczonych usług. Jest to kwota od około 10 € do 20 € za m<sup>2</sup> (apartamentu).

Inne opłaty, które należy wziąć pod uwagę, to woda i energia elektryczna. Energia elektryczna jest opłacana co miesiąc w zależności od rzeczywistego zużycia. Warto podkreślić, że opłaty za wodę i prąd są one niższe niż w Polsce.

Opłaty mogą również wynikać z połączenia internetowego i połączenia telewizyjnego. Te kwestie należy już omawiać z przedstawicielami kompleksu, którzy z pewnością udzielą Państwu porady. Możliwe jest również uiszczenie opłat za określony czas (na przykład 3 miesiące itp.).

Co roku należy również zapłacić podatek od nieruchomości, cena ustalana jest w zależności od wielkości apartamentu. Jako nowy właściciel jesteście Państwo chronieni przed tą opłatą podatkową przez pierwszy rok.

## **9. Wynajem apartamentu**

Decyzja czy chcecie Państwo mieć apartament wyłącznie do użytku własnego, czy też planujecie go również wynajmować, należy do Państwa.

Wynajem i opiekę nad apartamentem najlepiej powierzyć kierownictwu hotelu, które zajmie się pełną obsługą, jak zmiana pościeli, ręczników, artykułów higienicznych, sprzątanie. Kompleks

zazwyczaj zapewnia tę usługę, kompleksy mają długoterminowe umowy z biurami podróży i operatorami. Dokładny dochód z zysku jest indywidualny, zależy od wielu zmiennych, takich jak poziom kompleksu i apartamentu, ilość świadczonych usług, wielkość apartamentu, długość okresu wynajmu. Jednak na pewno nie będziecie Państwo w stracie. W ten sposób macie Państwo apartament do użytku własnego przez określony przez was czas, a jednocześnie przynosi to pasywny zysk, który z pewnością pokryje zainwestowane roczne koszty. Na pewno z możliwości wynajmu Państwa apartamentu z chęcią skorzysta dalsza rodzina czy przyjaciele. Możliwości jest mnóstwo.

Oczywiście mamy również kontakty z firmami zewnętrznymi, które realizują i zajmują się wynajmem. Z tym również Państwu możemy pomóc.



RELAX  
PROPERTIES