

Ingatlanvásárlás folyamata Bulgáriában

1. Ingatlan kiválasztása

Válasszon lakást saját elképzelései szerint, vagy szívesen adunk tanácsot a választásban. Személyesen látogatjuk a szállodákat, jól ismerjük őket. Az ingatlan kiválasztásánál nagyon fontos az elhelyezkedés, a komplexum színvonala, szolgáltatásai, felszereltsége. Fontos szempont, hogyan gondoskodik a menedzsment az apartmanról és milyen a karbantartás színvonala.

Bulgáriában kétféle szállodakomplexum van. Egész évben nyitva tartó és szezonális komplexumok. A szezonális komplexumok többnyire májustól szeptember végéig (főszezon) tartanak nyitva. Szívesen adunk tanácsot etéren.

Az ingatlan kiválasztását követően ellenőrizzük, hogy a lakás elérhető -e még, vagy pedig már időközben le volt foglalva.

Kiszámoljuk Önnek az ingatlan teljes árát, beleértve az ingatlanvásárláshoz kapcsolódó díjakat.

2. Az ingatlan megkintése

Ingatlansétára két lehetőség van.

Az első a személyes látogatás. Megnézzük a környék elhelyezkedését, létesítményeit és elérhető szolgáltatásokat. Ha Bulgáriában nyaral, szívesen megmutatjuk Önnek személyesen az ingatlant.

A második és leggyakrabban használt módszer a virtuális ingatlanséta videón keresztül. Ez egy teljesen biztonságos módja az ingatlanvásárlásnak, amelyeknek 95%-a így zajlik le.

Miért ajánljuk a virtuális megtekintést?

Először is, az ajánlatok gyorsan változnak. A bulgáriai ingatlanpiac nagyon dinamikus, és a vonzó árú, minőségi komplexumban lévő ajánlatok gyorsan elkelnek. Mire Bulgáriába utazna, valószínű, hogy az ingatlan, amelyet személyesen szeretne megtekinteni, már nem elérhető. Ha egy konkrét komplexumban szeretne ingatlant –keresni fogunk hasonló ajánlatot Önnek.

A videómegtekintés menete a következő:

Egyeztetjük Önnel a videós szemle időpontját. Az élő ingatlanséta WhatsApp vagy Skype-on keresztül valósítható meg. Megmutatjuk a lakást, a kilátást, berendezést és a környéket.

A videós szemle során tájékoztatjuk Önöket a lakás állapotáról. Ellenőrizzük működőképességét (víz, villany, bútorok, ablakok...) Az ingatlansétáról felvett videót elküldjük Önnek. Javasoljuk, hogy nagy televízió képernyőjén nézze meg az elküldött videót.

3. Az ár egyeztetése

Mindannyian szeretnénk a lehető legjobb áron vásárolni. Célunk, hogy Ön minden téren elégedett legyen. A hasonló helyen és hasonló minőségben lévő ingatlanok árait összehasonlítjuk az Önnel kiválasztott ingatlannal. Ha van lehetőség megegyezésre, mindig igyekszünk az Ön javára alkudni az árat.

Az ingatlan ára már tartalmazza az ingatlaniroda jutalékát. Az ingatlanvásárlás teljes folyamata ügyvéden keresztül történik, aki minden lépésben képviseli Önt, és garantálja, hogy a vásárlás minden tekintetben megfelel a jogszabályoknak.

A foglalási előleg kifizetése előtt leellenőrizzük az ingatlan jogi körülményeit.

4. A foglalási előleg és a vételár fennmaradó részének kifizetése

A foglalási előleg az apartman lefoglalásához szolgál. A foglalási szerződés aláírása, az ingatlanvásárlásban való közreműködés díja, és az előleg kifizetése után az apartman ki van vonva az irodák ajánlatai közül.

A foglalási előleg teljes ára 4000 €, mely két részből áll. Az első rész az ingatlaniroda jutaléka. A második rész az ingatlan kauciójaként szolgál, amely az ügyvéd számlájára lesz utalva. Az ügyvéd képviseli az Ön érdekeit és garantálja a vásárlási folyamat zökkenőmentes lezajlását. Az előleg kifizetése előtt elküldjük Önnek az ügyvéd igazolványát

Fontos információ - a foglalási előleg már a vételár részét képezi. Minden pénzáttalást kizárólag az ügyvéd speciálisan létrehozott bankszámlájára küldenek, és emódon az ügyvéd őrizetében van. A pénzüsszeget csak azután utalják át az eladónak, miután az ingatlant az Ön nevére írták át.

A vételár fennmaradó része a következő hónapban fizetendő, csökkentve a fent említett foglalási előleg értékével.

Az ingatlan fennmaradó részének kifizetése előtt minden hátralékot (víz, villany, fenntartási díj), illetve hitelt, jelzálogot ellenőrizzük, hogy az ingatlan a jegyzőnél történő átvétel napján tiszta és tartozásmentes legyen.

5. Az ingatlan átvétele közjegyzőnél

Közjegyző Magyarországon

Mi elkészítjük a szerződéseket és dokumentumokat, amelyeket Ön magyarországi közjegyzőnél ír alá, és amelyek magyar és bolgár nyelven készülnek.

Elkészítjük a meghatalmazást az ügyvéd számára (ez a meghatalmazás csak ehhez a konkrét vásárláshoz kötődik) és eskü alatti nyilatkozatot (Európai AML törvény).

Ezeket a dokumentumokat magyar közjegyzőnél kell aláírni, külföldi aláírás-ellenőrzéssel.

Közjegyző és ügyvéd Bulgáriában

Az ingatlanvásárlás teljes folyamatában az Ön érdekeit ügyvédi kamara engedélyével rendelkező bolgár ügyvéd képviseli.

Kizárólag okleveles ügyvéddel működünk együtt, aki ingatlanokkal, külföldi állampolgárok vagy befektetők számára történő adásvétellel kapcsolatos jogi területre szakosodott.

A megfelelő ügyvéd kiválasztása rendkívül fontos mindkét fél számára. Az Ön számára, mivel Önt képviseli, és az Ön nevében irányítja a vásárlás folyamatát. Számunkra is nagyon fontos a cégünk jó hírnevének megőrzése szempontjából.

A teljes üzleti folyamatot kifejezetten ügyvéd felügyeletével irányítjuk. A helyi ügyvéd ismeri a bolgár törvényeket, és garantálja, hogy az üzleti folyamat zökkenőmentesen és jogilag átlátható módon zajlik le. Az ingatlanvásárlásra szánt pénzeszközök az ügyvéd számláján vannak, és csak az ingatlan átruházása után lesznek átutalva az eladónak. A védelme érdekében javasoljuk, hogy mindig legyen ügyvéd meghatalmazva a teljes vásárlási folyamat képviselőjére.

Előre tájékoztatjuk Önt minden lépésről, és mindig készséggel állunk rendelkezésére.

6. Ingatlanvásárlás díja

Bulgáriában ingatlanvásárláskor kétféle díjat kell figyelembe venni.

Az első díj ügyvéd szolgáltatásaira vonatkozik.

A második díj tartalmazza az adót és más önkormányzati illetékeket. Ide tartoznak a közjegyzői díjak, és az ingatlan-átruházási adó, amely a bolgár államnak fizetendő.

Az ügyvédi szolgáltatások a következők:

- ✓ Szerződések és fordítások
- ✓ Érdekképviselő az intézményekben
- ✓ Bulstat-szám regisztrációja és kiadása (az Ön adóazonosító száma Bulgáriában)
- ✓ Villanyáram és vízenergia átvitele
- ✓ Ügyvédi letét megőrzése

Ár: 500 € (speciális ár ügyfeleink számára)

Az ingatlan átruházásából származó díjak és adók:

- ✓ Közjegyzőszolgáltatási díj
- ✓ Vagyonátruházási illeték

Összességében az összes díj adókkal együtt az ingatlan árának kb. 7%-a. A pontos összeget a közjegyző határozza meg, és az ingatlan elhelyezkedésétől függ.

Egyéb díjak:

- ✓ Az aláírások közjegyzőnél történő ellenőrzésének díja
- ✓ Banki díjak az ingatlan árának kb. 0,1%-a - átutalás LEV (BGN) és EURO valuták között

7. Ingatlantulajdonos lesz Bulgáriában

A közjegyzői eljárás során minden tulajdonosi jog automatikusan átszáll Önre. A kataszter a Közjegyzői törvény alapján rögzíti ezt.

Ügyvédje az Ön nevében aláírja a kezelési és karbantartási szerződést a komplexummal, és tájékoztatja a komplexumot az új tulajdonosról. Ezt követően elküldjük Önnek a komplexum elérhetőségeit, aprotékos utasításokat amelyek az első kiutazáshoz szükségesek.

Bónuszként 1 évre ingyenes ingatlanbiztosítást kap tőlünk. A lakás kitakarítását az első érkezése előtt mi álljuk (az érkezés időpontjáról kérjük előre értesítsen minket).

Miután a villanyáramot az Ön nevére utaltuk, segítünk az elektronikus számla létrehozásában, hogy egyszerűen tudja fizetni a rezsit. A vízenergiát nagyrészt a komplexum fedezi, és az év végén kiszámlázzák Önnek. Az apartmanok saját víz- és villanyórával rendelkeznek.

8. Lakástulajdonhoz kapcsolódó költségek

Az szállodakomplexum éves kezelési és fenntartási díjat számít fel. Ezt a díjat évente egyszer kell fizetni. Tartalmazza a komplexum, a zöldövezet, az uszodák karbantartását, közös helyiségek takarítását. Minden komplexumnak meg van a maga fenntartási díja, amely a szolgáltatások színvonalától függ. Körülbelül 10- 20 € négyzetméterenként.

A villamos energia havonta fizetendő a tényleges fogyasztás függvényében.

Díjak merülhetnek fel az internet és TV-ből kimenőleg. Ezt a szállodával kell megbeszélni, tanácsot tudnak adni etéren. Lehetőség van ezeket csak bizonyos időszakra fizetni (például 3 hónapra).

Az ingatlanadó minden évben fizetendő, az ár a lakás méretétől függ. Új tulajdonosként az első évben mentesül az adófizetés alól.

9. Ingatlan bérbeadás

Gondolja át, hogy a lakást csak Ön szeretné -e használni, vagy bérbe adni is tervezi.

A lakás bérbeadását és gondozását ideális a szállodavezetésre bízni, amely gondoskodik a teljes körű szolgáltatásról, mint az ágynemű, törölköző-csere, higiéniai kellékek feltöltése, takarítás. A komplexumoknak hosszú távú szerződése van utazási irodákkal. A nyereség pontos összege egyéni, számos változótól függ, mint a komplexum minősége, a nyújtott szolgáltatások mennyisége, a lakás mérete, a bérleti időszak hossza. Azonban biztosan nem lesz veszteséges. Ez a bevétel minden bizonnyal fedezi a befektetett éves költségeket. Barátai és családtagjai is szívesen bérelhetik majd lakását.

Természetesen a bérbeadást megvalósító és gondoskodó külső cégekkel is kapcsolatban állunk. Örömmel adunk tanácsot ebben.