

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 jak jej udržuje.

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

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

Vypočítáme 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

Jsou dvě možnosti realizování obhlídek nemovitostí.

První způsob je reálně fyzicky navštívit nemovitost, prohlédnout si lokalitu, vybavenost a služby, které nabízí okolí. Počas Vaší přítomnosti v Bulharsku například počas Vaší dovolené, Vám rádi nemovitost ukážeme osobně.

Druhý způsob momentálně 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 se měnící nabídka. Realitní trh v Bulharsku je velmi dynamický a nabídka v dobré ceně a v dobrém komplexu je rychle prodána. Tedy pokud byste vycestovali do Bulharska, může se často stát, že nemovitost na kterou jste se chtěli přijet podívat osobně již není k dispozici. Netřeba zoufat, pokud byste chtěli nemovitost v konkrétním komplexu - budeme pro Vás tuto nemovitost aktivně vyhledávat.

Počas video obhlídky je postup následující:

Jako první si spolu domluvíme termín video obhlídky. Video obhlídku provádíme ideálně přes aplikaci WhatsApp, případně Skype, přes který Vám ukážeme apartmán, výhledy, co se v něm nachází, jeho vybavení a klidně i okolí.

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 si poslané video následně prohlédnout na velké TV.

Pokud je vše v pořádku a apartmá se Vám líbí, následuje další část obchodu a tou 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 znovu prověříme vlastnická práva samotné nemovitosti.

4. Zaplacení rezervační zálohy a doplatek kupní ceny

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

Celková cena rezervační zálohy je 4 400 €, ta se skládá ze dvou částí. První část je provize naší realitní kanceláře (55 000 Kč) a druhá část (2 000€) slouží jako depozit za nemovitost, která se posílá 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 a link na advokátní komoru kde si můžete ověřit jeho registraci.

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

Doplatek kupní ceny se posílá později v průběhu dalšího měsíce a to ponížená již o zmíněnou rezervační zálohu. Pokračuje se procesem převodu vlastnických práv apartmánu na Vaše jméno u Bulharského notáře.

Před uhrazením zbývajících částí za nemovitost prověříme 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 dokumenty, které budete podepisovat u českého notáře a které budou v českém 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 s registrací v 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 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 počas celého procesu koupě nemovitosti v Bulharsku.

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

6. Poplatky při koupi 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 plynou Bulharskému státu.

Advokátní poplatky a služby zahrnují:

- ✓ Vypracování všech dokumentů a jejich překlady
- ✓ 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: 500 € (cena je negociována speciálně pro naše klienty)

Poplatky a Daně z převodu nemovitosti:

✓ Poplatek za notářské služby

✓ Daň z převodu nemovitosti.

Celkově 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 v České Republice

✓ 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 následně zapíše.

Váš zastupující advokát podepíše s komplexem za Vás Smlouvu o správě a údržbě. Seznámí 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 uchráněn od poplatku 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, komplexy mají dlouhodobé smlouvy s cestovními kancelářemi a operátory. Přesný příjem ze zisku 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, jistě tento příjem pokryje investované roční náklady. Věřte, že Váš apartmán si rádi pronajmou i vaši známí, rodina. Možností je mnoho.

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

