

Наръчник
НА КУПУВАЧА

Colliers INTERNATIONAL

СТЪПКА ПО СТЪПКА
полезна информация за купувача



СТЪПКА 1

Изберете какъв тип имот желаете да закупите

• Внимателно обмислете настоящите и бъдещите нужди на вашето семейство и бюджета, с който разполагате за финансиране на покупката.

• Съставете лист с най-важните за вас характеристики на желания от вас имот, съобразен с настоящите и бъдещите планове на вашето домакинство.

• Определете кои характеристики на жилището са жизнено необходими и с кои можете да направите компромис.

• Решете какъв би бил оптималния брой на помещенията, от които имате нужда и от какъв тип жилище се нуждаете (напр. къща или апартамент, брой спални).

• Помислете внимателно и определете желания от вас район, в който искате да се намира вашето жилище.



СТЪПКА 2

Бюджет

След като сте избрали типа жилище, много добре обмислете и фиксирайте своя бюджет.

Направете преглед на:

• доходи
• спестявания
• дългове
• месечни разходи

Не забравяйте да предвидите между 2 и 5% от стойността на имота за разходи по сделката (калкулатор, нотариални такси и данъци).

Ако се нуждаете от ипотечен кредит, за да финансирате покупката, е добре да се запознаете с условията на банките, да получите предварително одобрение и калкулация, направена от кредитен инспектор за това колко голям кредит можете да изтеглите и какви ще бъдат месечните Ви вноски. Това ще Ви помогне по-прецизно да фиксирате бюджета си. Също така ще Ви позволи да реагирате по-бързо, когато си харесате жилище, а това може да се окаже решаващо – особено в случай, че за жилището има няколко заинтересовани купувача едновременно.

Можете да използвате и кредитни консултанти, които ще ви спестят време и ще ви насочат към банките с най-добри условия към момента. Вашият месечен доход и разходите Ви най-често са определящи за това каква сума можете да си позволите. За да получите приблизителна оценка, можете да използвате кредитни калкулатори.

СТЪПКА 3

Проучване на пазарните условия

След като сте преценили колко може да си позволите и съответно с какви средства разполагате, е време да потърсите какво жилище можете да купите на пазара. За предлагането на жилища можете да се ориентирате по обявите във вестниците и в специализираните сайтове, но най-добре е да потърсите помощта на професионални консултанти. Те ще Ви запознаят не само с актуалните цени, но и с предимствата, недостатъците и евентуални бъдещи планове за развитие на района, на който сте се спрели, а също така и със специфичните конструктивни особености на дадения имот. Правилният избор на жилище е много важен не само за бъдещия комфорт на Вас и Вашето семейство, но и от гледна точка на дългосрочната инвестиция, която правите, закупувайки своя дом.

За да изберете правилното жилище, е нужно да обърнете внимание на следните фактори за качествена оценка:

- Локация – близост супермаркети, училища и детски градини, паркове, зелени площи
- Пътна инфраструктура, градски транспорт
- Отопление, канализация
- Поддръжка на сграда
- Вид конструкция
- Цялостна среда и качество на живот
- Бъдещи планове за развитие на района и т. н.

СТЪПКА 4

Огледи

След като сте се запознали с пазара и сте определили кои са желаните от Вас райони, е време да изберете конкретно жилище. Огледи може да организирате сами от обяви във вестници и интернет, но отново по-добрият вариант е да използвате професионалист, който ще Ви спести много време и усилия. Важно е да подберете оптималното жилище за вашия бюджет, съобразно по-горе изброените фактори за оценка. Професионалният консултант може да Ви помогне с този избор и да ви информира за специфики на района, конструктивни особености на конкретния имот и др.

СТЪПКА 5

Преговори

След като се спрете на определено жилище, е време за преговорите. Това е моментът, в който се уговаря окончателната цена и схемата на плащане. Тук отново важна роля ще изиграе вашият консултант, който може да преговаря от Ваше име за цената на жилището съобразно качествените му характеристики.

СТЪПКА 6

Финализиране на сделката

Покупката на недвижим имот може да се осъществи на няколко етапа или директно след направата на необходимите проверки да се сключи окончателен договор за покупко-продажба /нотариален акт/.

Етапите на финализиране могат да бъдат:

• Капаро

В определени случай двете страни (купувач/продавач) имат нужда от определено технологично време за да набавят всички необходими документи и да се направят нужните проверки на имота преди самото сключване на предварителния или окончателен договор. Обикновено този срок е около 1 месец. За да гарантира намеренията си за закупуване на имота, купувачът заплаща капаро, най-често в размер на 1-2 % от договорената цена. Най-сигурно е сумата да остане на отговорно пазене в консултантската компания. Договорните отношения се уреждат чрез депозитна разписка, подготвена от юрист, в която се фиксира договорената цена на имота, срок за сключване на предварителен или окончателен договор, други специфични условия и съответно дължими неустойки при неизпълнение на поетите задължения.

• Проверки

Преди да сключите предварителен или окончателен договор, Вашият консултант проверява собсвеността на имота (дали продавачът/чите действително са собственици) и за вещни тежести (ипотеки, възбрани, вписани искови молби, учредени ограничени вещни права, дали не е предадено владението на трети лица, има ли вписани договори за наем, заведени ли са изпълнителни дела спрямо собственика; има ли заведени административни преписки, възпрепятстващи ползването на имота и т.н). Тези справки се правят в службите по вписванията и в други общински и държавни институции.

• Предварителен договор

Предварителният договор най-често се изготвя от юриста на консултантската компания по сделката. В него се уговарят съществените условия, които по-късно ще залегнат и в окончателния договор – Нотариален акт, а именно:

- конкретен имот
- цена на плащане
- капаро за резервирането на имота (ако има такова)
- условия и срок за заплащане на пълната цена
- срок за въвод във владение
- неустойки при неизпълнение
- срок за нотариалното изповядване на сделката

В изрични клаузи се упоменават:

- декларация за собственост върху имота
- липса на тежести
- удостоверение, че към момента на сключване на договора са заплатени всички консумативни разходи – за ток, вода ТЕЦ, телефон (ако има такива)
- при извършване на разплащане между страните под формата на капаро, в договора заляга изрична клауза, че договорът ще играе ролята и на разписка за изплатеното капаро и др.

• Окончателен договор (Нотариален акт)

Нотариалният акт се изготвя от нотариус, съгласно уговорените условия в Предварителния договор. Преди нотариалното изповядване, нотариусът ще изиска определени документи, които в различните случаи са:

– Документи, удостоверяващи правото на собственост:

Най-често това е нотариален акт, но може да бъдат: крепостен акт; договори за продажба, сключени по реда на Наредбата за държавните имоти, Закона за общинската собственост и Закона за държавната собственост на държавни или общински имоти; Решение на съд по чл.19 от ЗЗД, влязло в законна сила /за обявяване на предварителен договор за окончателен/ и Постановление от съдебен изпълнител за възлагане на недвижим имот на публична продан; Удостоверение за наследници на лицата, които са собственици по документа за собственост; Нотариално завещание, саморъчно завещание, вписано в службата по вписванията, ако е обявено след 01. 01. 2001 г.

– Други документи:

Декларация за съгласие за продажба по чл.33 от ЗС, при отказ на собственика да изкупи предложените му идеални части.
Нотариално заверено пълномощно – при необходимост от осъществяване на сделката чрез пълномощник. Към него се прилагат попълнени и нотариално заверени декларации за гражданство и гражданско състояние и декларации за липса или наличие на данъчни задължения по смисъла на чл.226, ал.1 от ДПК. Декларация за отказ от право на ползване, ако в първичния нотариален акт има запазено или учредено право на ползване. Декларацията следва да е заверена нотариално и вписана в Службата по вписванията. Удостоверение за граждански брак, Съдебно решение за развод /с приключило делбено дело/, при продажба на жилище, което е съпружеска имуществена общност.

– Задължителни документи, удостоверяващи актуалното състояние на имота:

Актуална скица на имота – издадена от общинската техническа служба по местонахождението на имота, ако се прехвърля право на собственост върху земя; Актуална данъчна оценка по чл.226, ал. 1 от ДПК, издадена по молба на собствениците от данъчната администрация по местонахождение на имота; Декларация за гражданство и гражданско състояние – попълва се от всички купувачи и продавачи на имота; Документи за самоличност на лицата по сделката; Квитанции за внесени държавни такси, дължими от страните по сделката (в определени случаи).

– В случай, че сделката се извършва от юридическо лице се изискват:

Актуално правно състояние на дружеството от Окръжния съд по седалището и адреса на управление на дружеството /срок не по-късен от 6 м. от неговото издаване/; Решение на компетентния орган, който съгласно учредителния акт на дружеството /Устав, Дружествен договор/ е оправомощен да взима решения за разпореждане със собственост на дружеството;
Нотариално заверени изрични пълномощни, съдържащи точното описание на имотите, както и действията, които лицето е упълномощено да извърши.

– След получаване на цялата документация:

• Същата се окомплектова и предава за нотариалното изповядване на сделката.
• Консултантът прави проучване на собствеността и предоставя на нотариуса актуално удостоверение за вещни тежести.
• Уговаря ден и час за нотариалното изповядване на сделката пред избрания нотариус.

– В деня на изповядването:

• Прави се окончателна проверка за тежести върху имота в Службата по вписвания.
• Нотариусът извършва проверка на самоличността, дееспособността и представителната власт на страните.
• Страните по сделката извършват окончателното разплащане между тях. Продавачът представя всички необходими квитанции и документи за изплатените суми за дължими консумативи, а купувачът изплаща остатъка от продажната цена, срещу разписка за разплащането на окончателната цена.

