

Независим Адвокат при Покупка на Имот

Защо ви е необходим собствен адвокат и как да изберете правилния

Нашата позиция

Настоятелно препоръчваме на всеки купувач да ангажира независим адвокат, който представлява единствено неговите интереси. Това е отделно от всякакви правни услуги, предлагани от нас като продавач. Тази препоръка е в съответствие с изискванията на Директива 2011/83/ЕС за правата на потребителите и Закона за адвокатурата (ЗА).

1. Защо е необходим независим адвокат

Независима защита на вашите интереси

Адвокатът на продавача защитава продавача. Вашият независим адвокат защитава единствено вас — с фидуциарно задължение съгласно Закона за адвокатурата и Кодекса за поведение на ССВЕ. Конфликтът на интереси при едно и също лице е практически неизбежен при липса на независима правна защита.

Проверка на документацията

Вашият адвокат получава и проверява всички кадастрални и регистрационни документи самостоятелно, без да разчита на копия, предоставени от продавача. Това е най-ефективната защита срещу измами или скрити тежести върху имота.

Преглед и договаряне на договора

Предварителните договори често съдържат клаузи, изгодни за продавача — едностранна промяна на цената, ограничени неустойки при забава. Адвокатът договаря балансиран и справедлив условия.

Данъчни и правни консултации

Местен адвокат ще ви консултира относно данъка върху недвижимите имоти, ДДС режима (новото строителство се облага с 20% ДДС) и задълженията ви към данъчните органи в страната ви на пребиваване.

Изготвяне на пълномощно

Ако не можете да присъствате лично на нотариалното подписване, адвокатът ви може да действа по надлежно заверено и апостилирано пълномощно.

2. Критерии за избор на адвокат

Правоспособност	Трябва да е вписан в Адвокатска колегия — Бургас или друга колегия в България. Проверете на адреса bar-register.bg .
Специализация	Търсете доказан опит в областта на вещното право, сделките с недвижими имоти и международни транзакции.
Езикова компетентност	При сделки с чуждестранни купувачи — свободно владеене на английски и/или друг съответен език.
Независимост	Потвърдете, че адвокатът няма делови отношения с нашата фирма. Попитайте директно.
Прозрачни хонорари	Уважаващият се адвокат сключва писмен договор за правна помощ преди да започне работа. Типичен хонорар: 1-2% от покупната цена или фиксирана сума.
Задължителна застраховка	Поискайте доказателство за застраховка Професионална отговорност (задължителна по чл. 61 ЗА).

3. Как да намерите адвокат

Регистър на Висшия адвокатски съвет

Официалният регистър е достъпен на адрес bar-register.bg. Можете да търсите по адвокатска колегия и специализация. Профил на проверен адвокат от Бургас: <https://bar-register.bg/attorney/1700098480>

Посолство на страната ви в София

Посолствата на Великобритания, Германия, Франция и Нидерландия водят списъци с адвокати, владеещи чужди езици и работещи с техни граждани в България.

Препоръки от познати

Купувачи, приключили сделка в района на Бургас, са отличен информационен източник. Проверете форуми на български и чуждестранни купувачи за лични препоръки.

4. Покупка от разстояние — Нотариално пълномощно

Много купувачи завършват покупката, без да пътуват до България за всеки отделен етап. Нотариалното пълномощно позволява на адвоката ви да действа от ваше лице.

Изисквания:

- Ако сте в България: подписва се пред нотариус с компетентност по вашето местоживеене.
- Ако сте в чужбина: подписва се пред нотариус в държавата ви и се легализира с апостил (Хагска конвенция за апостила, по която България е страна).
- За документи от Великобритания: апостил от FCDO — заявяване на gov.uk/get-document-legalised.
- Пълномощното трябва да бъде преведено на български от заклет преводач.
- Посочете точно правомощията: покупка на конкретния имот, подписване на нотариален акт, вписване на собствеността, заплащане на цената. Избягвайте неограничени генерални пълномощни.
- Валидност: обичайно 1 година; посочете срока изрично.

Този документ е изготвен с информационна цел и не представлява правен съвет. Преди да предприемете каквито и да е действия по закупуване на имот, консултирайте се с лицензиран юрист. | Кавалео | kavaleo.eu