

Krok po kroku: proces zakupu nieruchomości

Kompletny przewodnik od pierwszej konsultacji do rejestracji własności w Burgasie, Bulgaria

Podstawa prawna

Zakup nieruchomości w Bulgarii regulowany jest Ustawa o zobowiązaniach i umowach (ZZD), Ustawa o notariacie oraz Ustawa o katastrze i rejestrze własności. Każde przeniesienie własności musi być sformalizowane aktem notarialnym u notariusza właściwego terytorialnie dla Burgasu.

KROK 1 Weryfikacja dewelopera

Przed wydaniem jakichkolwiek pieniędzy sprawdź rejestrację dewelopera w Rejestrze Handlowym (brra.bg), zweryfikuj brak aktywnych postępowań egzekucyjnych lub upadłościowych w sadzie w Burgasie oraz poprosz o zaświadczenie o braku zobowiązań potwierdzające, że działka jest wolna od obciążeń.

KROK 2 Umowa rezerwacyjna i zadatek

Umowa rezerwacyjna tymczasowo wycofuje nieruchomość z rynku. Typowy zadatek: 1-3% ceny zakupu. Ważne: nie jest to umowa przedwstępna i oferuje ograniczoną ochronę prawną. Upewnij się, że warunki zwrotu są określone na piśmie.

KROK 3 Niezależna analiza prawna

Twój niezależny prawnik powinien sprawdzić: (a) łańcuch własności za ostatnie 10 lat; (b) zaświadczenie o braku zobowiązań potwierdzające brak hipotek i praw osób trzecich; (c) ważność wszystkich pozwoleń i status Aktu 16; (d) brak zaległości podatkowych.

KROK 4 Umowa przedwstępna (Predvariteen Dogovor)

Obowiązkowa umowa prawa prywatnego na podstawie art. 19 ZZD. Musi zawierać: dokładny opis nieruchomości z identyfikatorem katastralnym, cenę zakupu i harmonogram płatności, ostateczny termin przekazania z karami za opóźnienie oraz warunki rozwiązania umowy. Zadatek na tym etapie: zazwyczaj 10%.

KROK 5**Bulgarski numer identyfikacyjny**

Kazdy nabywca musi uzyskać bulgarski numer identyfikacyjny przed podpisaniem aktu. Obywatele UE: numer BULSTAT w Agencji Rejestrowej (bezpłatnie). Obywatele polscy i spoza UE: to samo, plus Osobisty Numer Cudzoziemca (LNChE) jeśli planują zamieszkanie. Termin: 3-5 dni roboczych.

KROK 6**Płatność końcowa i finansowanie hipoteczne**

Z hipoteka bulgarska: zatwierdzenie trwa zwykle 2-4 tygodnie. Wszystkie przelewy muszą być zgodne z Dyrektywą 6AMLD (2021): przygotuj dokumentację źródła środków. Międzynarodowe przelewy w euro realizowane bezpośrednio na bulgarski IBAN dewelopera.

KROK 7**Akt notarialny**

Transakcja jest formalizowana u notariusza okręgowego w Burgasie. Notariusz sporządza akt, weryfikuje tożsamość (wymagany tłumacz jeśli nabywca nie mówi po bułgarsku) i wszystkie strony podpisują. Akt jest elektronicznie przysyłany do Rejestru Własności tego samego dnia (art. 25 Ustawy o rejestrach). Własność przechodzi z chwilą rejestracji, nie podpisania.

KROK 8**Rejestracja własności i rejestracja podatkowa**

Rejestracja w Rejestrze Własności zazwyczaj kończy się w ciągu 1-3 dni roboczych. W ciągu 2 miesięcy od rejestracji nabywca musi zadeklarować nieruchomość w Urzędzie Miejskim Burgas do celów podatku od nieruchomości (art. 14 ZMDT). Niedotrzymanie terminu grozi karami.

KROK 9**Przekazanie mediów i protokół zdawczo-odbiorczy**

Po rejestracji przepis umowy: energia elektryczna (ElektroHold), woda/kanalizacja (ViK Burgas) i gaz (Overgas). Podpisz Protokół zdawczo-odbiorczy z deweloperem, wskazując ewentualne usterki. Dokument ten aktywuje Twoje prawa gwarancyjne.

**KROK
10****Wspólnota Mieszkaniowa**

Na podstawie bułgarskiej Ustawy o zarządzaniu wspólną własnością mieszkaniową (ZUES) budynki z więcej niż jedną odrębną częścią muszą zawiązać Wspólnotę Mieszkaniową. Zarządza częściami wspólnymi, budżetami konserwacyjnymi i regulaminem budynku. Roczne składki: 400-1 200 EUR.

Zestawienie kosztów zakupu

Pozycja	Kwota	Uwagi
Oplaty notarialne	0,1-0,5% (maks. 3 000 BGN)	Oficjalna taryfa państwowa

Oplata rejestracyjna	0,1% wartosci	Rejestr Wlasnosci
Podatek od przeniesienia wlasnosci	2-3%	Ustalany przez Gmime Burgas
Honorarium niezaleznego prawnika	1-2% lub kwota stala	Niezbedna uslug
Tlumaczenie i apostille	100-300 EUR	Dla dokumentow zagranicznych
Roczny podatek od nieruchomosci	0,15% wartosci katastralnej	Stawka Burgasu; platny rocznie

Niniejszy dokument ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Przed zawarciem jakiegokolwiek transakcji należy zawsze skonsultować się z niezależnym prawnikiem. | Kavaleo | kavaleo.eu | hello@kavaleo.eu